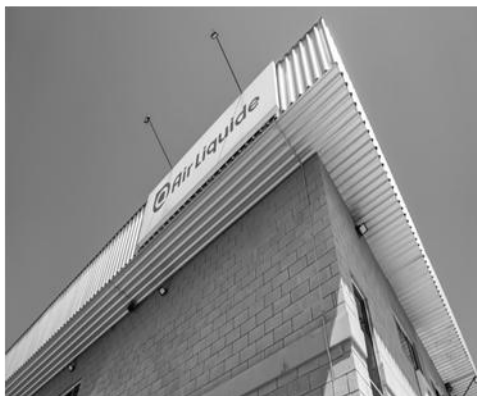




RELATÓRIO GERENCIAL

jan | 26

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números GARE11 | jan26
 - 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
- 4** PORTFÓLIO GARE11
macro números , imóveis e inquilinos
 - 4.1 OS IMÓVEIS
 - 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** GARE NA MÍDIA
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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\$ 2,75**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

 **R\$ 0,083**
por cota

NÚMERO ATIVOS

 **33**
imóveis

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$ 8,79**
por cota

DIVIDEND YELD¹

 **11,3%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **463,6**
mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,52**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$16,52**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **10,4**
anos

MÚTIPLÔ P/VP

 **0,92**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **456,5**
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 | **289.186.438**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/01/2026 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

VISÃO GERAL DO FUNDO

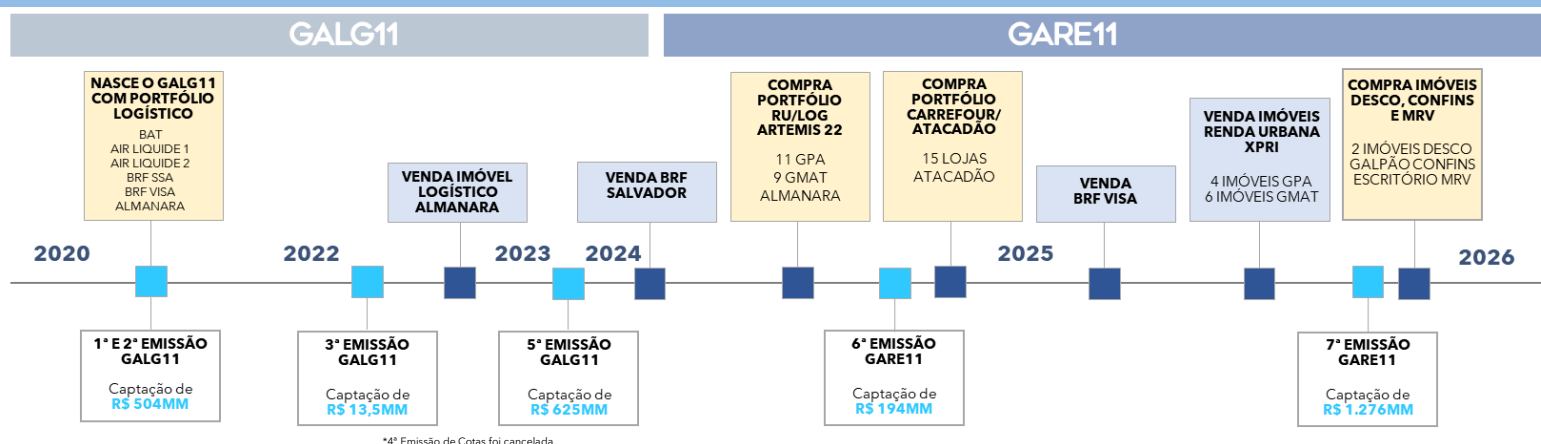
linha do tempo e organograma do fundo

LINHA DO TEMPO E ORGANOGRAMA DO GARE11

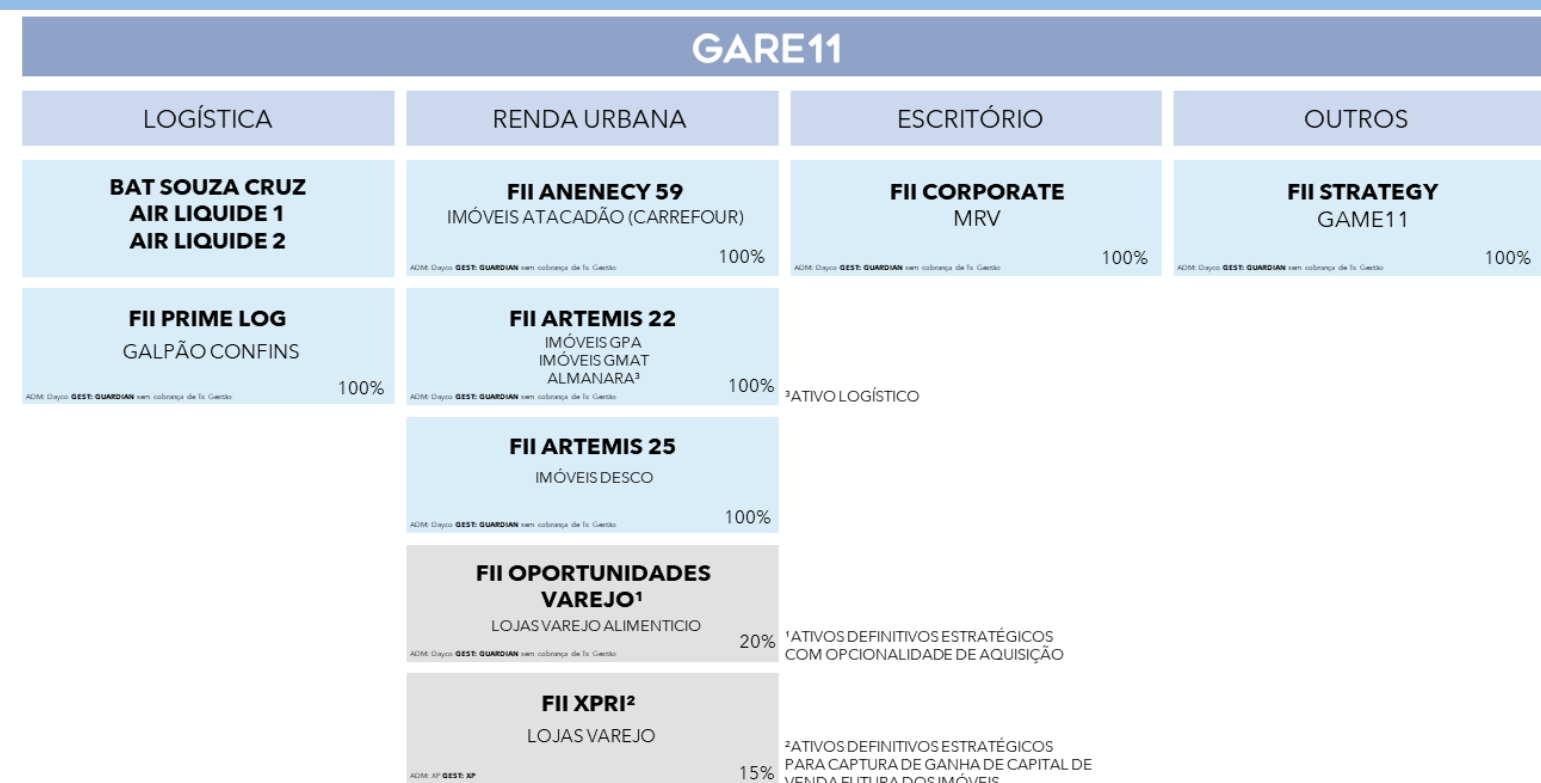
O GARE11 nasceu em 2020 a partir de um portfólio exclusivamente logístico (na época, ainda era denominado FII Guardian Logística e negociado com o ticker GALG11). O Fundo “nasceu” com aproximadamente R\$ 500MM de patrimônio (somando a 1ª e 2ª Emissão que fizeram parte de um mesmo movimento – consolidado em 6 meses). Embora ancorado majoritariamente por investidores institucionais naquele momento inicial, o fundo já contava com cerca de 3 mil investidores. **Passados mais de 5 anos, o patrimônio do GARE11 é quase 5x maior, o portfólio multiplicou-se de forma relevante, a liquidez no mercado secundário evoluiu de maneira consistente e a base de investidores supera hoje a marca de 450 mil cotistas.** Ainda assim, apesar do constante amadurecimento da tese de investimento e da ampliação do escopo de atuação, os fundamentos que nortearam a criação do fundo permanecem preservados e seguem ancorando suas principais características.

Por meio de nossos Relatórios Gerenciais sempre pautamos os cotistas dos passos do fundo e as estruturas adotadas pela gestão para estes movimentos. Diante desta evolução, entendemos que sua configuração atual demanda também uma abordagem mais visual e didática. Por isso, incorporamos ao relatório uma linha do tempo e um organograma facilitando a compreensão da trajetória desde os tempos de GALG11 até o estágio atual do GARE11. **Essa página será atualizada continuamente, acompanhando os próximos movimentos do fundo, de forma a manter cotistas antigos e novos investidores plenamente contextualizados.**

LINHA DO TEMPO DO GARE11



ORGANOGRAMA DO GARE11



VISÃO GERAL DO FUNDO

linha do tempo e organograma do fundo

ORGANOGRAMA DO GARE11

O organograma acima ilustra de forma clara o mapa do ecossistema do GARE11, que já se configurava como um fundo híbrido e, após as operações recentes, passa a operar com verticais mais bem definidas, **organizando suas exposições entre imóveis direta e indiretamente e ativos financeiros**. Essa visualização permite ao investidor compreender com maior precisão onde cada ativo está alocado dentro da estrutura do Fundo, bem como a **lógica de segregação entre as diferentes frentes de investimento**.

Essa organização é particularmente relevante considerando que o **GARE11 possui obrigações financeiras distribuídas ao longo de sua estrutura (GARE11, FII A22 e FII A59)**, com cronogramas de amortização distintos. Além disso, como falamos de imóveis, é natural que exista um cronograma de manutenção dos ativos que demanda CAPEX. Nesse contexto, a **manutenção de um nível adequado de liquidez e TVMs no patrimônio de cada um destes fundos é parte central da estratégia de gestão financeira do Fundo**. Desta forma, o colchão de disponibilidades, sempre tratado nos RGs do fundo, está distribuído pelo ecossistema para a condução do dia a dia das atividades.

Na **Vertical Logística**, o GARE11 concentra **três de seus ativos logísticos entre o próprio Fundo e o FII Prime Log**, veículo que abriga o Parque Logístico de Confins e que deverá absorver, no futuro, os novos ativos logísticos originados pelo próprio GARE11.

Na **vertical de Renda Urbana**, o portfólio é composto pelos FIIs **Annecy 59, Artemis 22 e Artemis 25**, que concentram os ativos dessa classe dentro do ecossistema do GARE11. Esses veículos detêm imóveis locados a **inquilinos de primeira linha** do varejo alimentar e atacarejo, incluindo **Grupo Pão de Açúcar, Grupo Mateus, Carrefour** (bandeira Atacadão) e duas lojas da rede **Atacado Desco**. Única exceção desta vertical é o ativo Almanara, de natureza logística, atualmente alocado no Artemis 22.

Ainda dentro dessa estratégia, o Fundo **mantém participações minoritárias em dois veículos – Guardian Oportunidades de Varejo e FII XPRI** – ambos voltados à **captura de oportunidades específicas no segmento de varejo alimentício**, porém com raciais distintos. No Guardian Oportunidades de Varejo, a participação foi estruturada como forma de acessar **oportunidades imobiliárias bastante atrativas em um momento de preservação de caixa**, permitindo a participação na aquisição de ativos a patamares de preço significativamente descontados, sem consumo imediato de liquidez ou acréscimo de alavancagem, mas permitindo ao GARE se beneficiar da valorização destes ativos no futuro, assim como acessar portfólios de qualidade.

Já no caso do FII XPRI, como já explicitado em outros relatórios, a exposição decorre da **operação de venda de ativos realizada pelo GARE11**, na qual o Fundo optou por manter uma **exposição por meio da aquisição das cotas subordinadas do veículo**. Essa estrutura funciona, na prática, como um **earn-out imobiliário**, permitindo ao GARE11 **participar do desempenho futuro dos ativos**, a partir da alienação dos mesmos em um contexto macroeconômico menos ríspido como o que vivemos nos últimos anos.

No segmento de **Escritórios**, a exposição **ocorre por meio do FII Corporate**, que **detém o imóvel locado ao grupo MRV**. Vale reforçar que essa aquisição decorreu de uma oportunidade pontual, identificada pela gestão em condições atrativas de preço, qualidade de inquilino e localização, plenamente aderentes aos critérios históricos do Fundo.

Embora essa alocação componha o ecossistema atual do GARE11, a **estratégia do Fundo seguirá pautada pela atenção constante a oportunidades específicas**, ao mesmo tempo em que avançamos no **reequilíbrio gradual entre as verticais de logística e renda urbana**, com tendência de maior peso para o segmento logístico ao longo dos próximos ciclos.

No bloco de **Outros**, o Fundo **mantém a posição adquirida via mercado secundário no GARE11 (aprox. 65MM)**, conforme detalhado anteriormente. Essas alocações **não** representam uma mudança de tese, mas sim **alocações estratégicas e táticas complementares à estrutura imobiliária**, voltadas à gestão eficiente do caixa, à preservação de liquidez e à maximização do retorno ajustado ao risco ao longo do ciclo.

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

SUMÁRIO COMENTÁRIOS DO GESTOR | JAN25

Com o objetivo de **facilitar a leitura e compreensão da carta do gestor**, especialmente diante dos diversos movimentos recentes do fundo, destacamos abaixo os principais tópicos abordados neste Relatório:

- **Início do ciclo de 2026**
- **Destinação 7ª Emissão e novos imóveis**
- **Assembleia de Cotistas**
- **Reavaliação de ativos e novo VP**
- **Guidance de Dividendos**

INÍCIO DO CICLO 2026 | CONTINUIDADE ESTRATÉGICA

Iniciamos formalmente o ciclo de 2026.

O fundo entra neste novo exercício com **aproximadamente R\$ 2,7 bilhões em patrimônio líquido, estrutura de capital fortalecida, alavancagem líquida negativa** e portfólio ampliado – refletindo integralmente os movimentos estratégicos concluídos ao longo do segundo semestre de 2025. Reiteramos o direcionamento estratégico estabelecido no encerramento de 2025: **2026 será um ano de manutenção estrutural** – manutenção da essência da tese (previsibilidade e estabilidade), da disciplina na gestão da estrutura de capital, da seletividade na alocação de novos ativos e do guidance de dividendos.

Permanecemos **atentos a oportunidades que sejam coerentes com o perfil atual do fundo**, ao mesmo tempo em que avançaremos no **reequilíbrio gradual entre as verticais de logística e renda urbana**, com tendência estrutural de maior peso para o segmento logístico. O **ingresso de novos ativos continuará sendo conduzido de forma criteriosa**, com operações compatíveis com o patamar atual de rendimento do GARE11 e que preservem liquidez e solidez financeira.

Concentramos no Relatório Gerencial de dezembro a fotografia final de encerramento de 2025 – já refletindo a conclusão da 7ª emissão de cotas, a nova estrutura de capital e o direcionamento estratégico para este ano de 2026, além de antecipar o resultado e as pautas da Assembleia realizada em janeiro, o que justificou a divulgação do último RG fora do cronograma habitual. Neste relatório, **traremos de forma breve e objetiva alguns dos acontecimentos já mencionados no RG de dezembro**, bem como as **movimentações do mês de janeiro e a retomada detalhada da Assembleia efetivamente concluída neste mês**.

Os **números e indicadores apresentados neste relatório já incorporam integralmente os efeitos das últimas movimentações estratégicas**: a conclusão da 7ª emissão de cotas e a aquisição dos três imóveis (DESCO, Parque Logístico Confins e edifício sede da MRV). Cabe destacar, contudo, que os **impactos contábeis relacionados à receita de locação do Parque Logístico Confins e do imóvel da MRV ainda não se refletem de forma integral neste mês**, passando a ser contabilizados plenamente a partir de fevereiro.

DESTINAÇÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS | NOVOS IMÓVEIS

Após a conclusão da **7ª emissão de cotas – no montante aproximado de R\$ 1,27 bilhão** – detalhada no último Relatório Gerencial e encerrada em dezembro/25, apresentamos a destinação dos recursos captados:

- Aproximadamente R\$ 676 milhões destinados a imóveis**: parte relevante desse montante refere-se a ativos já anunciados, enquanto outra parcela corresponde a imóveis ainda não divulgados, cuja liquidação permanece condicionada ao cumprimento de condições precedentes, diligências técnicas e trâmites operacionais, previamente mapeados no pipeline da Emissão.
- Cerca de **R\$ 310 milhões em caixa livre**: montante disponível de forma imediata para o Fundo, reforçando o colchão de liquidez, dos quais aproximadamente R\$ 81 milhões foram captados nas etapas de direito de preferência, sobras e montante adicional
- Aproximadamente **R\$ 290 milhões alocados definitivamente em TVMs**, incluindo CRIs estratégicos e uma posição pontual em um FII (GAME11) negociadas no mercado secundário. A alocação em CRIs é funcional à estratégia do Fundo e cumpre papéis distintos: rentabilizar o caixa com liquidez, contribuir para a desalavancagem do fundo e, por meio de CRIs atrelados a ativos estratégicos, reforçar a flexibilidade para futuras aquisições imobiliárias.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT... INÍCIO DO CICLO 2026 | CONTINUIDADE ESTRATÉGICA

Do montante destinado a imóveis, cerca de **R\$ 230 milhões** já foram alocados na aquisição direta dos ativos previamente anunciados. O saldo remanescente está direcionado à conclusão de um conjunto de **seis imóveis (cinco já mapeados no pipeline da emissão)**, cujas liquidações não foram integralmente concluídas até 30/12/2025 em razão do cumprimento de condições precedentes e trâmites operacionais – incluindo direitos de preferência de inquilinos, análises concorrenciais (CADE), diligências técnicas e etapas formais de fechamento.

Os imóveis ainda não divulgados encontram-se temporariamente estruturados por meio de operações compromissadas em TVMs, utilizadas como **ponte operacional** para viabilizar o cronograma da emissão. À medida que os respectivos processos de liquidação avancem – com **expectativa de conclusão para o início do segundo trimestre de 2026** – essas posições serão gradualmente convertidas em imóveis, com **ingresso definitivo no portfólio do Fundo**.

Para ilustrar de forma objetiva, apresentamos a seguir um quadro comparativo com os principais indicadores do GARE11 em dois momentos: **pré 7ª emissão de cotas e após sua conclusão**. Adicionalmente, incluímos em alguns comparativos uma **projeção considerando o ingresso dos novos imóveis citados acima**.

Os dados comparativos evidenciam a **expansão patrimonial de R\$ 1,3 bilhão para R\$ 2,7 bilhões**, o aumento da diversificação de inquilinos (de 6 para 11), a ampliação do número de ativos (de 29 para 33) e, sobretudo, a **transformação estrutural da alavancagem, que passou de 27% para -13%**. Ainda que os números evidenciem um claro amadurecimento da tese de investimento, **os pilares que sustentaram a trajetória do Fundo permanecem preservados**: uma matriz de risco criteriosa – refletida na qualidade dos ativos e no perfil dos locatários –, elevada previsibilidade contratual por meio de contratos atípicos de longo prazo e um portfólio que permite atuação ativa da gestão na captura de valor ao longo do ciclo..

Os destaques em amarelo representam a **projeção considerando o ingresso dos novos imóveis atualmente em pipeline**, que deverão ser anunciados oportunamente, consolidando esta etapa de expansão do portfólio.

QUADRO COMPARATIVO GARE11 | ANTES E DEPOIS DA 7ª EMISSÃO

	GARE11 PRE EMISSÃO DATA-BASE: JUL/25	GARE11 POS 7ª EMISSÃO DATA-BASE: DEZ/25
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 1,3 bilhões	R\$ 2,7 bilhões
TIPOLOGIA IMÓVEIS	LOG RU 74% 26%	RU LOG OFFICE 62% 30% 8% → 62% 31% 7%
INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO	06	11 → 14
NÚMERO ATIVOS	29 imóveis	33 → 39 imóveis
ATIPICIDADE CONTRATOS	100% atípicos	95% 5% atípicos típicos
ALAVANCAGEM FINANCEIRA	27%	-13%
PRAZO DE ALUGUEL	124 anos	105 anos
DIVIDENDO MENSAL	0,083 11,1% a.a	0,083 11,1% a.a
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA	R\$ 5,74 milhões	R\$ 13,0 milhões (JAN26)
INVESTIDORES MÉDIA DIÁRIA	379 MIL	446 MIL → projeção pós ingresso dos 6 imóveis que ainda serão liquidados.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

APROVAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Embora tenhamos antecipado os principais pontos no relatório anterior, entendemos a importância de retomar a **Assembleia Geral Extraordinária realizada em janeiro**, uma vez que foi neste mês que as deliberações foram formalmente concluídas e passaram a produzir **efeitos jurídicos e operacionais para o Fundo**.

Como já amplamente apresentado, o GARE11 utiliza, como ferramenta de gestão, a prática de **investimento indireto em imóveis por meio de FIs estruturados ("casca")**, administrados pelo Banco Daycoval e geridos pela própria Guardian – estrutura semelhante à utilizada pelo próprio GARE11. No universo de FIs, tais estruturas são classificadas como operações em **"potencial conflito de interesse"**. Por essa razão, sempre que ocorre uma mudança relevante na estrutura de passivo – seja quantitativa ou qualitativa – seguimos o rito de submissão à Assembleia Geral Extraordinária para ratificação do mandato.

Esse procedimento foi originalmente adotado em janeiro de 2024, após a 5ª emissão, quando o Fundo passou a incorporar formalmente essa ferramenta de gestão. Após a conclusão da 7ª emissão, realizamos novamente esse rito processual, **não por imposição circunstancial, mas por compromisso com as melhores práticas de governança e transparência**.

Além da ratificação das operações enquadradas como "potencial conflito de interesse", a Assembleia aprovou dois instrumentos estratégicos relevantes: **ampliação do capital autorizado** e **prerrogativa de recompra de cotas pelo próprio Fundo**.

Ambos os instrumentos não representam mudança de tese ou intenção imediata de captação, mas sim **ferramentas de flexibilidade estratégica**. A Guardian é uma gestora independente, sem vínculo societário com plataformas de distribuição. Em um mercado que vem amadurecendo estruturalmente, a agilidade na execução e a capacidade de reagir a oportunidades tornam-se diferenciais competitivos importantes.

É fundamental compreender que o crescimento patrimonial, em teses de tijolo, não deve ser analisado sob o viés simplista de "diluição", mas sob a ótica de **diversificação e robustez estrutural**. Diferentemente de um FI de papel – que pode diversificar exposição adquirindo frações padronizadas de operações – um FI de tijolo precisa acessar ativos reais, com tickets unitários elevados, para alcançar padrões adequados de diversificação de riscos. **Isto é, o amadurecimento de uma tese de investimento em ativos reais exige escala**.

Ainda assim, reconhecemos que a pauta de ampliação do capital autorizado gerou ruído pontual no mercado, especialmente quanto à interpretação de eventual intenção de emissões de grande magnitude. Reforçamos, de forma objetiva, que **não há qualquer ímpeto de realização de emissões nos patamares especulados (R\$ 10bi, R\$ 20bi, R\$ 50bi ou R\$ 100bi)**.

Apesar da aprovação de todas as pautas solicitadas na Assembleia, conforme formalizado no Documento de Apuração, a Guardian comprometeu-se a **limitar a utilização do capital autorizado ao patamar de R\$ 20 bilhões**, sendo necessária nova deliberação dos cotistas para qualquer emissão que eleve o patrimônio acima desse limite.

A AGE foi concluída em **26 de janeiro**, com participação de **40,87% do capital votante**, conforme Documento de Apuração publicado, **sendo a média de aprovação das pautas de 37%**.

REAVALIAÇÃO DE ATIVOS E NOVO VALOR PATRIMONIAL

Em janeiro o **VP do GARE11 alcançou R\$ 9,52 por cota**, como reflexo do portfólio do fundo no mês de janeiro, que reflete os ativos adquiridos no âmbito da 7ª Emissão de Cotas, assim como os ativos temporários que serão utilizados para a liquidação da aquisição dos 6 imóveis faltantes. Nesse contexto, no patamar atual de negociação – considerando a cota de fechamento de janeiro/26 (R\$ 8,79) – o GARE11 está sendo negociado a um **P/VP de 0,92x**, refletindo um **desconto representativo em relação ao seu valor patrimonial**. Paralelamente, o Fundo mantém **um dos maiores dividend yields entre os pares comparáveis**.

Quando combinamos essa precificação com os atributos estruturais do portfólio – inquilinos de primeira linha, vacância zero, constância de resultados e elevada liquidez – **o GARE11 continua se destacando de forma praticamente singular em seu universo comparável**.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT... REAVALIAÇÃO DE ATIVOS E NOVO VALOR PATRIMONIAL

Como já destacamos em relatórios anteriores, é justamente essa assimetria que, em nossa visão, sustenta um vetor relevante de potencial de valorização da cota, à medida que os efeitos da grande movimentação estratégica do fundo executada ao longo de 2025 passam a ser progressivamente absorvidas pelo mercado.

Essa leitura ganha ainda mais relevância quando observamos o cenário macroeconômico. As projeções já indicam a possibilidade de início de um ciclo de redução da taxa Selic nas próximas reuniões do COPOM neste ano de 2026. Historicamente, **movimentos de flexibilização monetária tendem a influenciar positivamente o mercado de renda variável, incluindo o mercado de FIIs**, especialmente em contextos nos quais o custo de capital começa a se reacomodar e a atratividade relativa desta classe de ativos volta a ganhar protagonismo nas alocações.

GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Para os 12 meses de 2026 o guidance de rendimentos será MANTIDO, preservando o patamar já estabelecido, com projeções entre **R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota**. A decisão de manter esse patamar ocorre **após um ciclo relevante de reciclagem de portfólio, redução de alavancagem e reorganização da estrutura de capital**, e reflete a leitura da gestão sobre a **condução do fundo ao longo deste exercício**. Em janeiro, **o Fundo distribuiu R\$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no 5º dia útil de fevereiro (06/02/2026) aos cotistas posicionados na data-base de 30/01/2026, o que corresponde a um dividend yield anualizado de aproximadamente **11,3% ao ano**.

PRINCIPAIS MOVIMENTOS | JAN25

O portfólio do fundo segue 100% adimplente e locado majoritariamente (95%) por meio de contratos atípicos, com prazo médio (WAULT) superior a 10 anos. Em Janeiro, **não houveram reajustes de aluguéis dos imóveis no fundo**. Os reajustes seguem o fluxo contratual previsto e contribuem para a atualização periódica da receita imobiliária.

O GARE NA FILA DO PÃO | CARTEIRAS RECOMENDADAS

Realizamos atualizações na seção ["GARE NA FILA DO PÃO"](#) para refletir o posicionamento do fundo diante dos movimentos recentes do mercado secundário. Seguimos nossa missão como gestores de levar os detalhes da tese ao maior número de analistas possível. Este processo culmina em 30 menções/presença em carteiras recomendadas e/ou cobertura. Agradecemos aos investidores que seguem mandando as indicações de carteiras recomendadas com menção ao GARE11 que ainda não haviam sido mapeadas pelo time de gestão.



3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

composição do resultado, dividend yield e DRE

DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

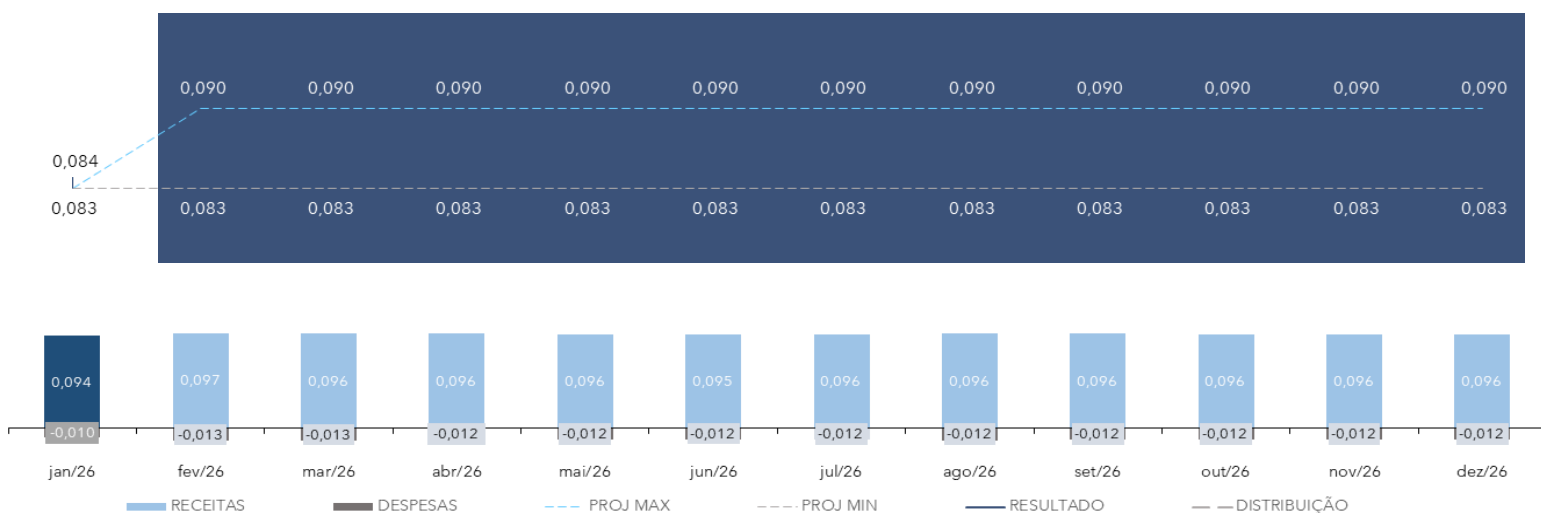
Para 2026, **manteremos o intervalo de guidance de rendimentos para os próximos 12 meses**, preservando o patamar já estabelecido, com projeções entre **R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota**. A decisão de preservar esse patamar ocorre **após um ciclo relevante de reciclagem de portfólio, redução de alavancagem e reorganização da estrutura de capital**, e reflete a leitura da gestão sobre a **condução do fundo ao longo deste exercício**.

Em Janeiro, o fundo distribuiu **R\$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no **5º dia útil de Fevereiro (06/02/2026)** aos cotistas com posição na **DATAKOM de 30/01/2026**.

CONFORME APRESENTADO NA CARTA DO GESTOR, O GUIDANCE DE DIVIDENDOS DO FUNDO ENTRE R\$0,083 E R\$0,090 FOI RENOVADO PARA OS 12 MESES DE 2026.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

GUIDANCE DIVIDENDOS DO FUNDO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE apresentada a seguir detalha o resultado dos últimos 12 meses do fundo, a partir da estrutura de investimento do fundo em seus ativos diretos e indiretos (via a propriedade dos FIIs que detém os ativos de renda urbana - FII ARTEMIS 2022 (GPA e Mateus), FII ANNECY 59 (Carrefour) e FII ARTEMIS 2025 (DESCO)). Em Dezembro, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 0,94%, correspondente a 11,3% ao ano, isento de imposto de renda.

IMPACTOS CONTÁBEIS RELACIONADOS À RECEITA DE LOCAÇÃO DO PARQUE LOGÍSTICO CONFINS (FII PRIME LOG) E DO IMÓVEL DA MRV (FII CORPORATE) AINDA NÃO SE REFLETEM DE FORMA INTEGRAL NESTE MÊS, PASSANDO A SER CONTABILIZADOS PLENAMENTE A PARTIR DE FEVEREIRO.

[illegible]

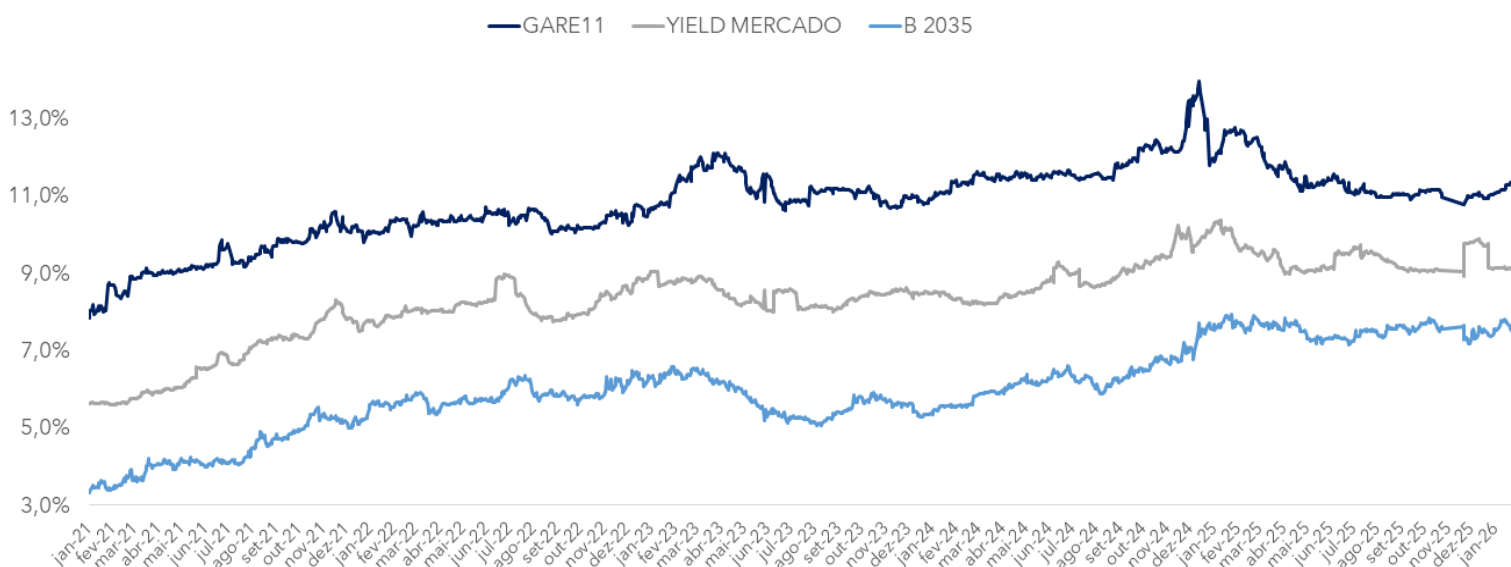
PERFORMANCE GARE11

rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Janeiro (30/01) com o valor de R\$ 8,79, que reflete um yield anualizado de 11,3% a.a. considerando o dividendo de R\$ 0,083/cota. O fundo segue apresentando uma combinação competitiva entre retorno, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos FIIs de Tijolo do IFIX. Reforçamos nosso entendimento para evolução no patamar de valor da cota do fundo no secundário (Vide Seção "O GARE na Fila do Pão").

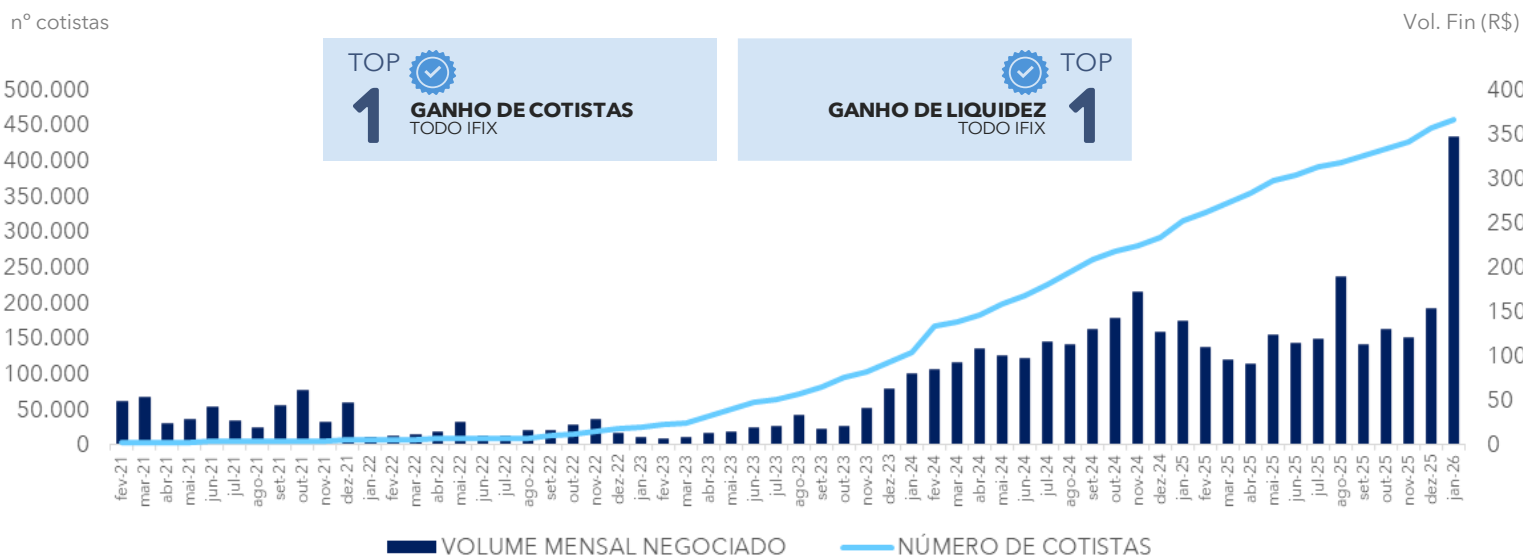
Ao final do mês de Janeiro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,82%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é oportuna e mostra a qualidade e estabilidade de seus dividendos.



LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO | EVOLUÇÃO NÚMERO DE COTISTAS

O fundo segue observando a maturação do mercado secundário de sua cota, tendo registrado mais um elevado patamar de negociações, representando um giro total de R\$ 347,1 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 16,5 milhões.

Durante o mês de Janeiro o fundo alcançou a marca de **456.459 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo no top1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez|22.



¹considera fundos com mais de 30k de cotistas

4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



O PORTFÓLIO GARE11

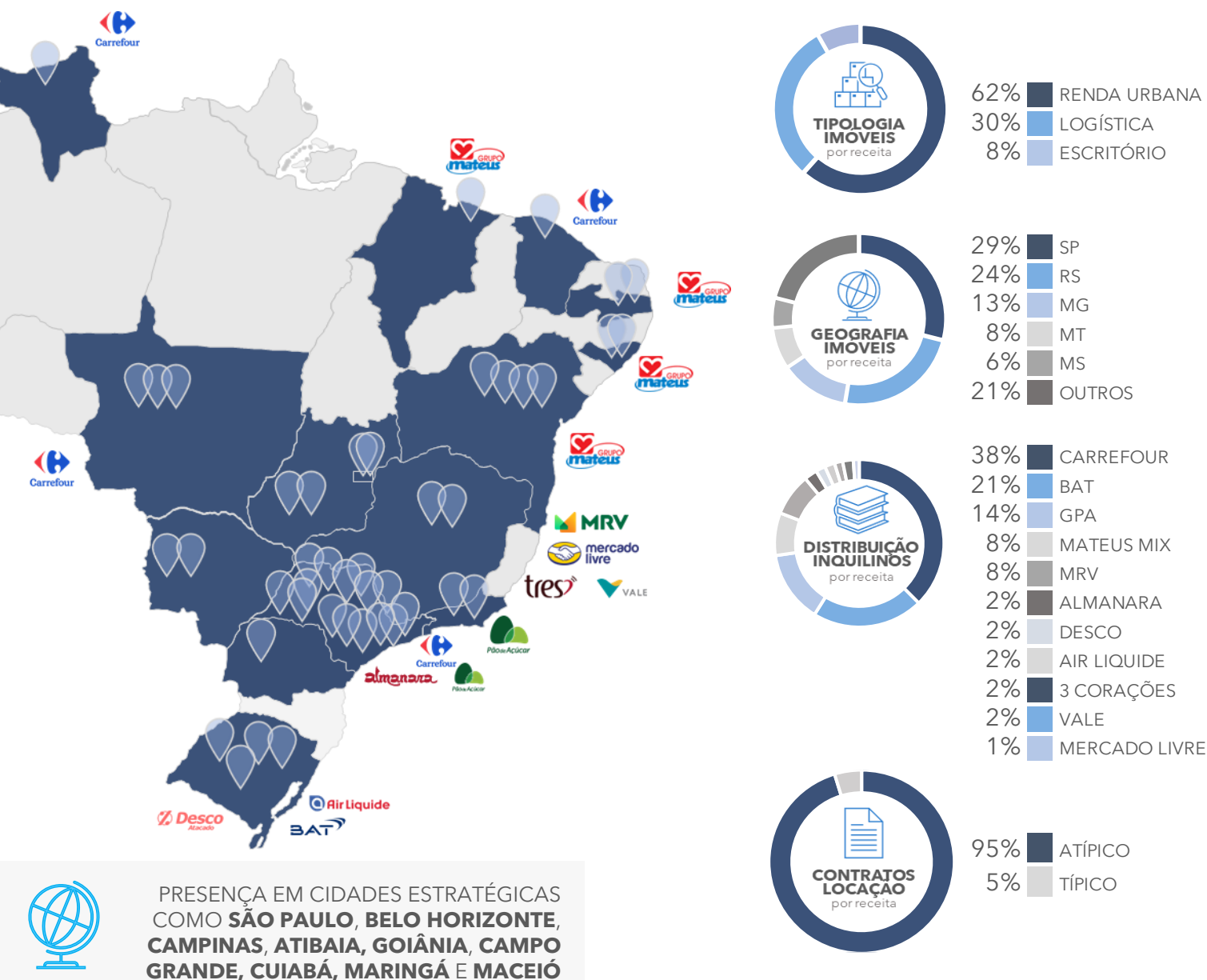
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito de ser uma solução única para investidores de FIIs de Tijolo que buscam previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida entre ativos de Logística e de Renda Urbana. Com a venda dos 10 imóveis para o fundo da XP já incorporada neste relatório, ao todo são **33 imóveis, todos locados a 11 inquilinos de 1ª linha, com 95% do portfólio mediante contratos atípicos de locação de longo prazo** (do tipo "forte", com multa de rescisão integral, ou seja, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino, o fundo é indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo, apresentamos a nova fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
 33 imóveis	 3 logístico renda urbana escritório	 95% atípicos multa integral	 10,4 anos	 11 locatários high grade	 15 estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



OS IMÓVEIS

mais de **463mil 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.

# NOME	CIDADE	REGIÃO	TIPO IMÓVEL	TIPOLOGIA IMÓVEL	DATA VCT	DATA REAJUSTE	TIPO INDEXADOR	TIPO CONTRATO	% RECEITA
1 GPA - ANGÉLICA	SÃO PAULO	HIGIENÓPOLIS	LOJA	RENTA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,7%
2 GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENTA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
3 GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
4 GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,8%
5 GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENTA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
6 GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENTA URBANA	28-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,96%
7 GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
8 MATEUS - TABULEIRO	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENTA URBANA	06-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
9 MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENTA URBANA	06-06-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,2%
10 MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENTA URBANA	06-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,2%
11 ATC - ARARAQUARA	ARARAQUARA	AROEIRAS	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
12 ATC - ATIBAIA	ATIBAIA	RECREIO ESTORIL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
13 ATC - BARRETOS	BARRETOS	TRAVESSÃO	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
14 ATC - CARAGUATATUBA	CARAGUATATUBA	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
15 ATC - PRESIDENTE PRUDENTE	PRESIDENTE PRUDENTE	PARQUE CEDRAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
16 ATC - SANTA BÁRBARA D'OESTE	SANTA BÁRBARA D'OESTE	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
17 ATC - MARINGÁ	MARINGÁ	VILA CASTELANDE	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
18 ATC - LUCAS DO RIO VERDE	LUCAS DO RIO VERDE	PARQUE DAS EMAS	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,8%
19 ATC - BARRA DOS GARÇAS	BARRA DOS GARÇAS	SANTO ANTÔNIO	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
20 ATC - CUIABÁ TIJUCAL	CUIABÁ	TIJUCAL	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,7%
21 ATC - CAMPO GRANDE AEROPORTO	CAMPO GRANDE	VILA NOVA PRUDENTE	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
22 ATC - TRÊS LAGOAS	TRÊS LAGOAS	DISTRITO INDUSTRIAL II	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
23 ATC - ANÁPOLIS	ANÁPOLIS	DISTRITO INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
24 ATC - BOA VISTA	BOA VISTA	ZONA 01	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
25 ATC - FORTALEZA EUSÉBIO	EUSÉBIO	COAÇU	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
26 DESCO - ALVORADA	ALVORADA	BELA VISTA	LOJA	RENTA URBANA	01-08-37	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,8%
27 DESCO - CHARQUEADAS	CHARQUEADAS	SUL AMERICA	LOJA	RENTA URBANA	01-10-34	NOVEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
28 AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-01-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
29 AIR LIQUIDE CANOAS	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-01-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,5%
30 BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	21,2%
31 ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,5%
32 MERCADO LIVRE	BELO HORIZONTE	CONFINS	GALPÃO	LOGÍSTICO	02-11-30	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	1,1%
32 3 CORAÇÕES	BELO HORIZONTE	CONFINS	GALPÃO	LOGÍSTICO	28-02-29	MARÇO	IPCA ANUAL	TÍPICO	1,6%
32 VALE	BELO HORIZONTE	CONFINS	GALPÃO	LOGÍSTICO	31-07-30	SETEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	2,0%
33 MRV	BELO HORIZONTE	BURITIS	ESCRITÓRIO	ESCRITÓRIO	29-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	8,1%

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

**RENTA
URBANA**

2.479
ABL m²

18 ANOS
Contrato Atípico



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR I N. SRA. SABARA- 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.

RENTA URBANA | **7.252** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

RENTA URBANA | **3.540** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

RENTA URBANA | **2.112** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

RENTA URBANA | **2.895** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



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

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

RENTA URBANA | **2.786** ABL m² | **18 ANOS** Contrato Átípico



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

PÃO DE AÇÚCAR I 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.

RENTA URBANA | **6.130** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

MATEUS I MÁCEIO- 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.

RENTA URBANA | **14.794** ABL m² | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. DURVAL G MONTEIRO, 9207 - TABULEIRO

MATEUS I MÁCEIO- 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.

RENTA URBANA | **11.637** ABL m² | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS I 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.

RENTA URBANA	7.316	25 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

CARREFOUR/ATC I ARARAQUARA- SP

O imóvel está estrategicamente localizado na principal entrada da cidade de Araraquara, com acesso pela Rodovia Washington Luis e destacando-se como a única grande rede de atacarejo na localidade.

Além da excelente visibilidade, o ativo é notável também por sua proximidade ao centro da cidade, acessível a 10 minutos de carro, e ao aeroporto, situado a uma distância de 8 minutos.

RENTA URBANA	14.836	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

CARREFOUR/ATC I ATIBAIA- SP

Imóvel localizado em Atibaia, cidade do interior de São Paulo, a menos de 10 minutos de carro do centro urbano da cidade.

O ativo possui excelente visibilidade, próximo à Rodovia Fernão Dias e ao lado do Hotel Bourbon Resort Atibaia, região que é vetor de crescimento da cidade de Atibaia devido às suas características de relevo e portanto com grande potencial de valorização futura.

RENTA URBANA	13.028	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295 - RECREIO ESTORIL

CARREFOUR/ATC I BARRETOS- SP

A loja está localizada na cidade de Barretos, no Bairro do Jockey Clube, uma área reconhecida pelo desenvolvimento de bairros planejados e residenciais de altíssimo padrão, como o Tamboré Barretos. A região também se destaca como um importante vetor de crescimento urbano na cidade.

O imóvel possui frente para um corredor comercial bastante estratégico de Barretos e está a apenas 5 min de carro do centro.

RENTA URBANA	13.748	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I CARAGUATATUBA- SP

O imóvel, locado para o Grupo Carrefour e operado sob a bandeira Atacadão, está estrategicamente posicionado na entrada da cidade de Caraguatatuba, uma das maiores do litoral norte de São Paulo. Situado na principal avenida da cidade, que conecta diretamente à Rodovia dos Tamoios, o imóvel se beneficia do intenso fluxo de pessoas que transitam entre praias e seus destinos finais.

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.

RENTA	13.958	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. JOSE HERCULANO, S/N

CARREFOUR/ATC I PRESIDENTE PRUDENTE- SP

O imóvel está estrategicamente situado na entrada da cidade de Presidente Prudente, na Rodovia Raposo Tavares, uma das principais e mais movimentadas rodovias do estado de São Paulo. A proximidade com a Universidade Unoeste, uma das principais da cidade, potencializa ainda mais o fluxo comercial.

RENTA	13.719	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

CARREFOUR/ATC I SANTA BÁRBARA D'OESTE- SP

O imóvel está posicionado estrategicamente a menos de 10 e 15 minutos dos centros das cidades de Santa Barbara D'Oeste e de Americana, respectivamente, e dessa forma a loja se beneficia do fluxo de consumidores de ambas as cidades.

A loja está localizada na conurbação das 2 cidades e com o desenvolvimento nos terrenos vizinhos de empreendimentos residenciais de alto padrão, demonstrando o grande potencial de valorização no longo prazo.

RENTA	12.238	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA DA AGRICULTURA, 3650

CARREFOUR/ATC I MARINGÁ- SP

A loja está localizada no centro da cidade de Maringá, terceira maior cidade do Paraná. O imóvel se destaca como o maior atacarejo da região, estando a menos de 10 minutos de carro dos principais shoppings da cidade - Catuaí e Avenida Center.

O terreno está a walking distance do Terminal Intermodal Urbano que é o principal ponto de ligação dos modais de transporte público de Maringá.

RENTA	11.525	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I LUCAS DO RIO VERDE- SP

A loja está localizada na cidade de Lucas do Rio Verde, uma das cidades de maior relevância econômica do estado do Mato Grosso, que foi o estado brasileiro com maior crescimento de PIB nos últimos 20 anos.

O ativo se destaca pela proximidade com o aeroporto local, a apenas 2 minutos de distância, e por sua localização privilegiada na Rodovia BR-163, uma das principais vias de escoamento agrícola do Brasil.

RENTA	15.400	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. UNIVERSITÁRIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

CARREFOUR/ATC I BARRA DOS GARÇAS- MT

A loja, locada pelo Grupo Carrefour, é operada sob a bandeira Atacadão, e está situada na saída da BR-070, principal ligação com Goiás, Tocantins e Mato Grosso. Localizada na entrada da cidade, sua estrutura é voltada ao atendimento de consumidores locais e de regiões vizinhas. O ativo destaca-se por sua localização privilegiada, a apenas 3 minutos do centro da cidade e próximo de polos logísticos locais, reforçando seu potencial comercial e de logística.

RENTA	14.330	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



BR 070 - AV. VALDON VARJÃO, 5679

CARREFOUR/ATC I CUIABÁ TIJUCAL- MT

O imóvel está localizado no bairro Tijucal, zona sul de Cuiabá, terceira maior cidade da Região Centro-Oeste. O imóvel tem localização estratégica na Rodovia BR-070, e se beneficia do fluxo gerado pelo entorno comercial. Além disso, está localizado na Av. Fernando Corrêa da Costa, uma das principais vias da capital, reforça sua atratividade logística e comercial.

RENTA	30.935	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. FERNANDO CORRÊA DA COSTA, 7975

CARREFOUR/ATC I CAMPO GRANDE- MS

O imóvel, locado pelo Grupo Carrefour, é operado sob a bandeira Atacadão, e está localizado na Avenida Duque de Caxias, uma das mais importantes da cidade. A localização é bastante estratégica: a apenas 5 minutos do Aeroporto Internacional de Campo Grande e com fácil acesso à BR-262. A cidade, capital do Mato Grosso do sul, é hoje um dos maiores centros de carga aérea do Brasil.

RENTA	13.693	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 - SANTO ANTÔNIO

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I TRÊS LAGOAS- MS

A loja, locada pelo Grupo Carrefour e operada sob a bandeira Atacadão, está situada na cidade de Três Lagoas, próxima à divisa com São Paulo e Mato Grosso. Localizada na Rodovia BR-262, que contorna a cidade, o imóvel conta com excelente acessibilidade.

O ativo destaca-se por sua localização privilegiada, a apenas 9 minutos do centro da cidade e 8 minutos do aeroporto local, reforçando seu potencial comercial e logístico.

RENTA	13.722	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ATC I ANÁPOLIS- GO

O imóvel está localizado em Anápolis, terceira maior cidade do estado de Goiás.

O imóvel está estrategicamente localizado na Rodovia BR-060, que conecta Anápolis a Goiânia e Brasília, atendendo tanto a demanda local quanto regional. Além disso, a proximidade com o Aeroporto de Anápolis, a apenas 5 minutos de distância, garante ainda mais conveniência para operações logísticas e fluxo de clientes.

RENTA	13.837	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RODOVIA BR-060, KM 123

CARREFOUR/ATC I BOA VISTA- RR

O imóvel, locado para o Grupo Carrefour e operado sob a bandeira Atacadão, está localizado no bairro Centenário em Roraima.

A localização é bastante estratégica, a apenas 5 minutos da Rodoviária internacional de Boa Vista e a 10 minutos do centro da cidade, que é 7ª maior economia da região norte brasileira.

RENTA	27.278	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



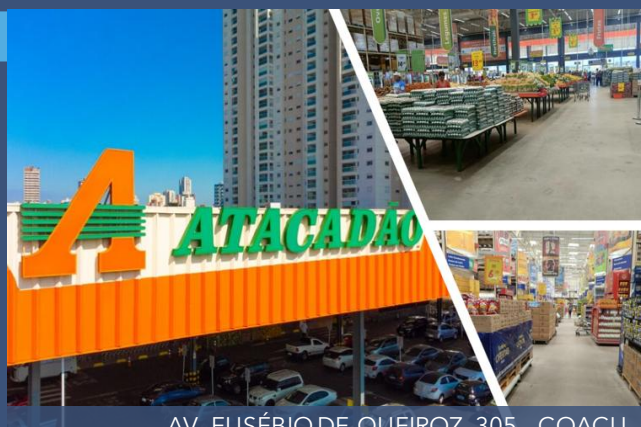
AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

CARREFOUR/ATC I FORTALEZA EUSÉBIO- CE

Loja localizada em Eusébio, cidade que pertence à Região Metropolitana de Fortaleza. Possui frente para uma das mais importantes avenidas de conexão Norte-Sul da RM de Fortaleza, em um região com diversos desenvolvimentos residenciais unifamiliares de altíssimo padrão.

O imóvel está a 20min do Aeroporto de Fortaleza e apenas 5min de carro do Shopping Eusébio.

RENTA	12.546	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305 - COAÇU

OS IMÓVEIS

detalhes

DESCO I ALVORADA- RS

Loja localizada em Alvorada, em uma das avenidas principais da cidade, com boa visibilidade, fácil acesso vindo dos bairros centrais e da região metropolitana de Porto Alegre. Possui amplo estacionamento (coberto e descoberto), horário estendido, e oferece sortimento completo para varejo e atacado.

A unidade reforça a presença da rede Desco na Região Metropolitana de Porto Alegre, ampliando a conveniência para clientes e pequenos comerciantes locais.

RENTA URBANA | **7.342** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



DESCO I CHARQUEADAS- RS

Loja localizada em Charqueadas/RS. Situada próxima à ERS-401, estrada de grande movimento, com acesso direto para quem circula entre municípios vizinhos. Loja espaçosa, com ampla área de vendas, estacionamento para clientes, e opção para compras tanto em pequenas quanto grandes quantidades.

A localização estratégica permite atender não apenas Charqueadas, mas também cidades próximas.

RENTA URBANA | **4.704** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



AIR LIQUIDE I 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 importante 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.

IMÓVEL LOGÍSTICO | **17.867** ABL m² | **14 ANOS** Contrato Átípico



AIR LIQUIDE I 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.

IMÓVEL LOGÍSTICO | **7.040** ABL m² | **14 ANOS** Contrato Átípico



OS IMÓVEIS

detalhes

BAT SOUZA CRUZ I 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 | **79.984** | **10 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8000

ALMANARA I 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 | **5.409** | **17 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

PARQUE LOGÍSTICO CONFINS - MG

O empreendimento logístico está localizado no município de Confins/MG, às margens da rodovia MG-010, principal eixo de ligação entre Belo Horizonte e o Aeroporto Internacional de Belo Horizonte - Confins. O ativo encontra-se a aproximadamente 6,5 km de BH, em uma região caracterizada pela oferta restrita de ativos logísticos, o que reforça sua atratividade estratégica. O imóvel apresenta 100% de ocupação, com locatários de primeira linha, são eles: Mercado Livre, Três Corações e Vale.

LOGÍSTICO | **24.625** | **5 ANOS**
ABL m² | Contrato Típico



RUA ANTÔNIO ENGRÁCIO PEREIRA, 101

MRV I BELO HORIZONTE- MG

O edifício corporativo está localizado na zona sul do município de BH, em uma região que é vetor de crescimento da cidade, com fácil acesso ao BH Shopping e próximo aos bairros de alto padrão Belvedere e Vila da Serra. O imóvel possui área bruta locável de 20.863 m² e encontra-se 100% locado para o Grupo MRV em contrato atípico de longo prazo.

ESCRITÓRIO | **20.863** | **15 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK, 621

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	449,7	147,7	2%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	388,9	168,0	21%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	15,9	26,8	8%	AAA (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇÚCAR	VAREJO	1,1	19,2	14%	AA+ (FITCH)
ALMANARA	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	38%	AAA (S&P)
DESCO	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
MERCADO LIVRE	E-COMMERCE	586,08	109,7	1%	AAA (FITCH)
3 CORAÇÕES	BENS DE CONSUMO	-	9,70	2%	N/A
VALE S.A.	MINERAÇÃO	374,78	200,9	2%	AAA (FITCH)
MRV	CONSTRUÇÃO	4,52	11,3	8%	A+ (S&P)

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS MAJORITARIAMENTE

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

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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**. 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**. 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**.



Fundado em 1950, uma das **maiores e mais premiadas redes de restaurantes de culinária árabe do Brasil**, com estabelecimentos em São Paulo, Campinas e Alphaville. 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.

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



Com um modelo de negócios sólido e diversificado, o Grupo Carrefour é um dos **maiores varejistas do mundo**, presente em mais de 30 países e com forte atuação no Brasil. Reunindo marcas reconhecidas no setor, **o grupo opera mais de 700 lojas físicas no Brasil**, abrangendo desde hipermercados até atacarejos sob a bandeira Atacadão



Com forte atuação no Rio Grande do Sul, a **Desco Atacadista é uma das principais redes regionais no formato atacarejo**, atendendo tanto consumidores finais quanto pequenos comerciantes. Fundada em 1965, consolidou-se como referência em variedade, preço competitivo e proximidade com o cliente. **Hoje, conta com de 17 lojas físicas**, oferecendo um sortimento diversificado de produtos.



Com um ecossistema de tecnologia fundado em **1999**, o **Mercado Livre** é uma das maiores plataformas de e-commerce da América Latina, unindo **Marketplace, Mercado Pago, Mercado Envios e Mercado Ads**. Em **2024**, o **GMV** alcançou **US\$ 51,5 bilhões**, com o **Brasil** como principal mercado e foco de expansão logística e de serviços.



Fundado em **1959**, o **Grupo 3corações** é um dos líderes de café no Brasil, com portfólio que vai de **cafés** a soluções como a **TRES** (multibebidas), apoiado por uma operação nacional com **12 unidades industriais e 27 centros de distribuição**, presente em **mais de 400 mil pontos de venda**. O grupo reúne **mais de 30 marcas** distribuídas pelo país.



Com origem em **1942**, a **Vale** é uma das maiores mineradoras do mundo, com atuação em **minério de ferro e pelotas**, além de **cobre e níquel**, apoiada por uma cadeia integrada de mina, ferrovia e porto no Brasil. Em **2024**, reportou **EBITDA de US\$ 15,4 bilhões**, e o **Sistema Norte em Carajás** segue como seu principal polo operacional no país.



Fundada em **1979**, a **MRV** é uma das maiores incorporadoras residenciais do Brasil, focada no segmento econômico, com soluções que vão do desenvolvimento ao financiamento e vendas. Em **2024**, a companhia registrou **recorde de vendas líquidas de R\$ 11,3 bilhões** e **EBITDA de R\$ 1,1 bilhão**, com operação concentrada no mercado brasileiro.

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

ATACADÃO | ARARAQUARA, SÃO PAULO



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

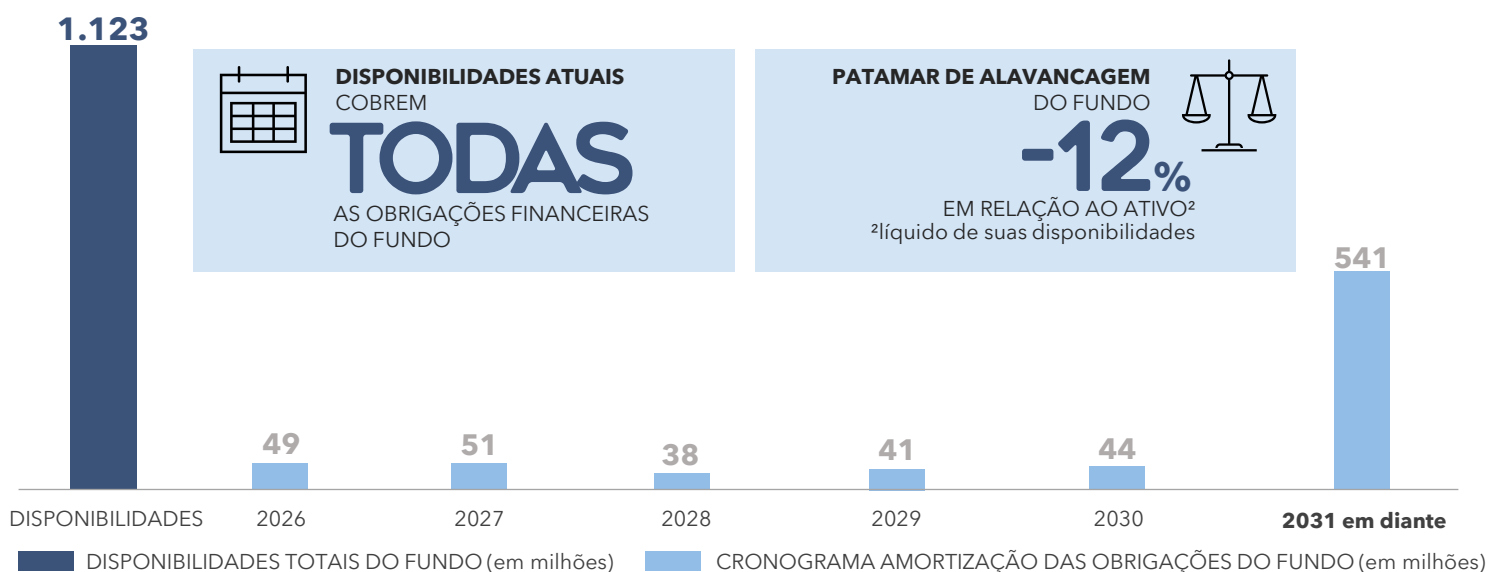
perfil CRIS e gestão de caixa

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 e 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.** 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. Importante mencionar que este processo de **reciclagem positiva do portfólio** impacta o fundo de 2 maneiras: geração de lucro a ser distribuído e **redução inercial da alavancagem**, uma vez que a troca de titularidade dos imóveis acarreta em quitação do CRI emitido sobre o imóvel.

A estrutura de operação do GARE11 consiste em investimentos diretos e indiretos em imóveis (quando se dá pelo controle societário de FIs exclusivos que detêm os imóveis). Após as aquisições mais recentes detalhadas neste relatório, o GARE11 passou a deter 100% de participação em cinco FIs, conforme [organograma](#) apresentado na Carta do Gestor, que detêm a propriedade dos ativos de R.U., LOG e do novo ativo corporativo (office) locado à MRV: FII A22 (ativos GPA e Grupo Mateus); FII A59 (ativos Carrefour/Atacadão); FII A25 (ativos DESCO); FII PRIME LOG (Parque Logístico Confins); FII GUARDIAN CORPORATE (ativo corporativo locado à MRV). **Os números do relatório, inclusive esta seção de alavancagem, refletem a consolidação dos números do GARE com todos os outros FIs que ele detém controle. As obrigações financeiras do GARE, por meio dos CRIs, estão distribuídas entre o próprio GARE11, no FII A22 e no FII A59. Já o colchão de disponibilidades do fundo reportado no gráfico abaixo está distribuído entre o GARE11 e todos os FIs que detém controle, dada a necessidade específica de caixa de cada um destes veículos de investimento.**

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



Conforme já destacado em relatórios anteriores, o **GARE11** não possui obrigações financeiras relacionadas à aquisição de novos imóveis, concentrando seu passivo exclusivamente nas operações de **CRIs** mencionadas acima. O gráfico apresentado ilustra a longevidade **consolidada** do colchão de disponibilidades formado para honrar as amortizações de curto, médio e longo prazo, considerando tanto a posição direta do GARE11 quanto dos FIs que detêm os ativos de Renda Urbana. **Neste contexto, esse colchão de disponibilidades cobre INTEGRALMENTE todas as obrigações financeiras que o GARE e seus FIs controlados possuem.**

Vale ressaltar que, como as operações de CRI acompanham o prazo dos contratos de locação, as amortizações se estendem até 2043. O montante total dessas obrigações financeiras consolidadas até esta data é de **R\$834MM**, sendo o saldo de amortização de principal de **R\$765MM**. Portanto, o objetivo do gráfico é evidenciar a estratégia de planejamento e organização financeira do fundo, (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo. Outro ponto importante é que o colchão de disponibilidades é composto pela **liquidez direta** (caixa, fundos de renda fixa, títulos públicos, TVMs líquidos e operações compromissadas), somada ao **contas a receber** da venda de imóveis recentes, cujo prazo de maturação é significativamente mais curto que o das alavancagens (menos de 10%). Ficando de fora das disponibilidades a posição de GARE em FIs controlados e nas posições definitivas em FIs não listados em bolsa (XPRI e FII Guardian Oportunidades de Varejo).

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 seção 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.

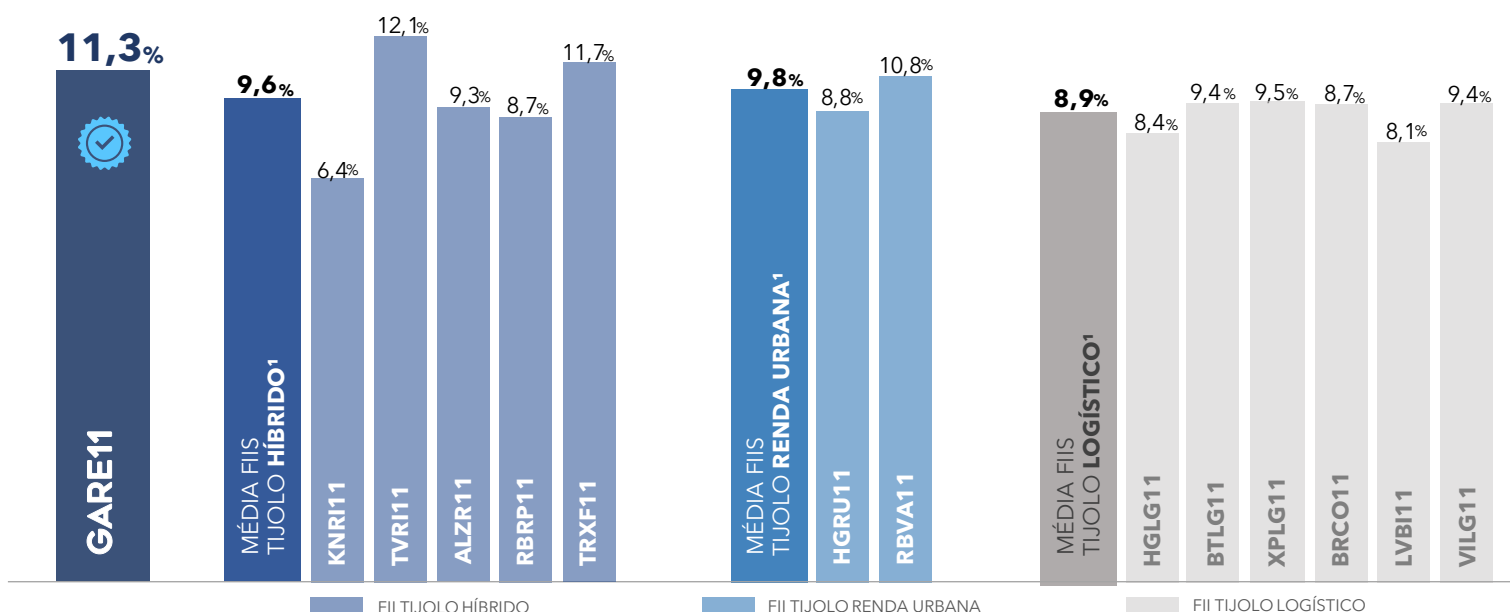
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 (60% RU, 32% LOG e 8% OFFICE), 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.



Fonte: Quantum Finance 30/01/2026 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

COBERTURA E CARTEIRAS RECOMENDADAS

O processo de ampliação da tese do GARE11 continua ganhando destaque entre os especialistas de análise de Fundos Imobiliários. O fundo hoje se encontra em mais de 30 carteiras/coberturas de casas renomadas.

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 majoritariamente 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.

Ao longo do mês de janeiro, observamos diversos FIIs de tijolo reaproximando os seus preços de negociação ao valor patrimonial (P/VP ≈ 1), especialmente nos segmentos de logística, renda urbana e híbridos. Ainda assim, mesmo nesse movimento mais amplo de recuperação, o GARE11 permanece ocupando um espaço singular: não há, dentro desse grupo, fundos com características comparáveis negociando em níveis de desconto semelhantes. E é justamente essa assimetria, que reforça o potencial de valorização que vínhamos antecipando desde o início dessa grande operação.

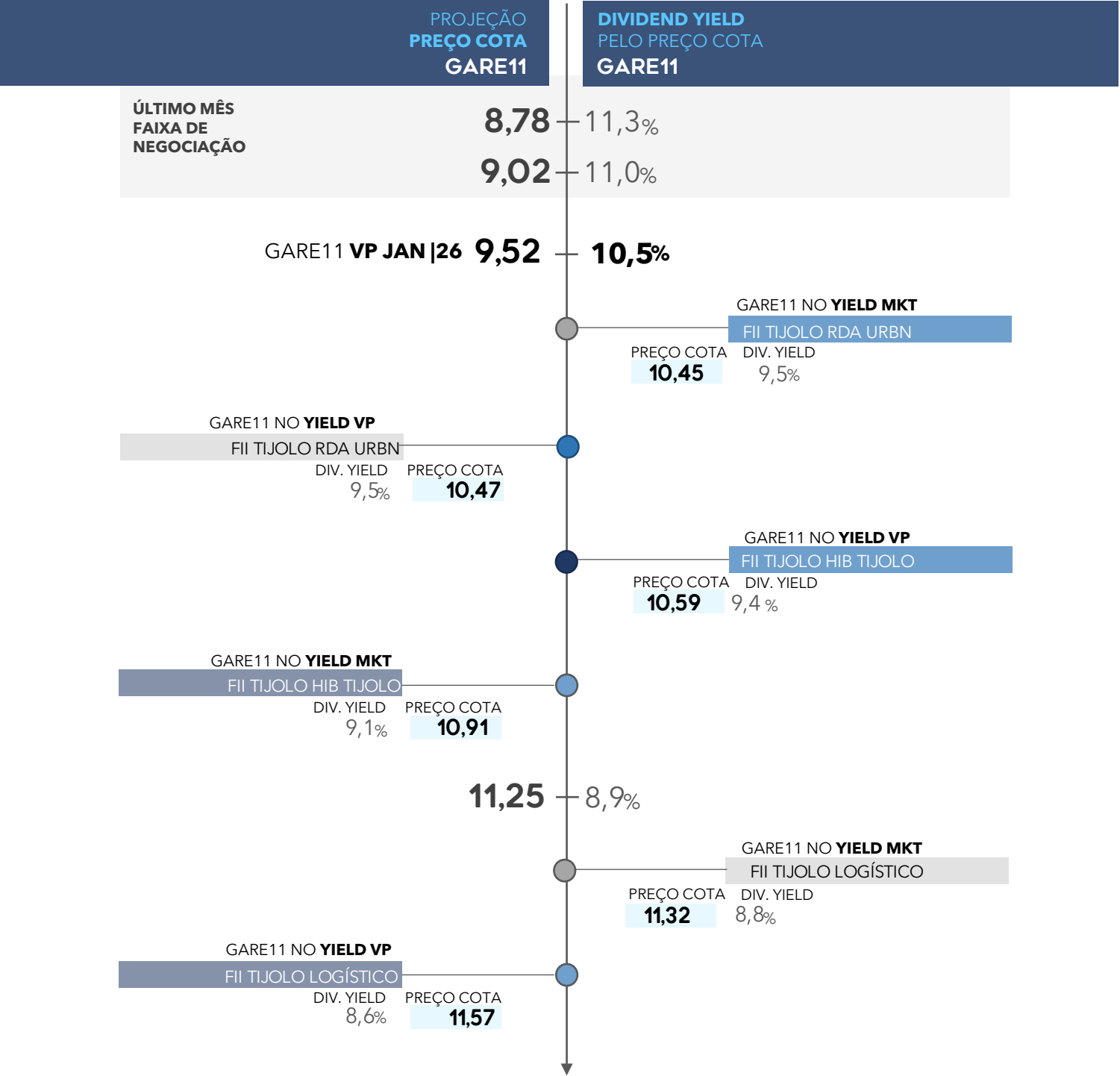
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO							
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	TRXF11			
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.754	4.622	1.661	1.300	999	6.315			
VOLUME ATIVOS (\$MM)	3.605	5.062	1.674	2.080	1.599	6.546			
NÚMERO ATIVOS (#)	33	19	58	24	8	121			
ABL TOTAL (000m²)	464	653	290	227	44	1.295			
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 62% LOG 30% OFC 8%	LOG 41% OFC 59% -	RU 48% OFC 52% -	OFC 40% LOG 32% RU 28%	OFC 78% LOG 22% RU 0%	OFC 1% LOG 18% RU 81%			
VACÂNCIA (%)	0%	6%	3%	0%	28%	0%			
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	95%	47%	1%	100%	62%	69%			
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,37	9,44	2,7	9,1	6,30	12,18			
NÚMERO INQUILINOS	11	>150	3	18	22	381			
P/VP	0,92	1,01	1,00	1,01	0,67	0,94			
Y12M @ MKT (a.a.)	11,3%	7,9%	13,0%	8,4%	8,7%	12,4%			
Y12M @ VP (a.a.)	10,5%	8,0%	13,0%	8,5%	5,9%	11,7%			
BASE COTISTAS (mil)	456	306	60	183	57	217			
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	16.524	5.688	881	2.156	6.024	22.336			
LIQUIDEZ/PL	6,00	1,23	0,53	1,66	6,03	3,54			
COTISTAS/PL	0,17	0,07	0,04	0,14	0,06	0,03			
CLASSIFICAÇÃO	GARE11	FII TIJOLO RENDA URBANA		FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	RBVA11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.754	3.004	1.675	7.057	5.494	4.230	2.105	1.940	1.696
VOLUME ATIVOS (\$MM)	3.605	3.144	1.949	8.083	5.739	4.536	2.122	2.087	1.932
NÚMERO ATIVOS (#)	33	100	73	37	34	24	14	10	11
ABL TOTAL (000m²)	464	600	289	2.083	1.435	1.348	591	550	390
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 62% LOG 30% OFC 8%	RU 100% -	RU 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -
VACÂNCIA (%)	0%	1%	7%	3%	3%	4%	8%	2%	1%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	95%	81%	58%	25%	34%	43%	38%	31%	13%
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,37	9,5	3,5	4,0	5,0	5,1	4,5	4,1	3,7
NÚMERO INQUILINOS	11	24	19	176	72	77	45	37	>50
P/VP	0,92	1,00	0,93	0,95	1,00	0,98	1,02	0,93	0,91
Y12M @ MKT (a.a.)	11,3%	9,5%	10,8%	8,4%	9,2%	9,5%	8,9%	8,1%	8,3%
Y12M @ VP (a.a.)	10,5%	9,5%	10,1%	7,9%	9,2%	9,3%	9,1%	7,5%	7,5%
BASE COTISTAS (mil)	456	230	91	536	452	336	127	124	144
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	16.524	5.900	2.374	14.423	18.856	5.996	3.903	4.549	2.845
LIQUIDEZ/PL	6,00	1,96	1,42	2,04	3,43	1,42	1,85	2,35	1,68
COTISTAS/PL	0,17	0,08	0,05	0,08	0,08	0,08	0,06	0,06	0,08

O GARE NA “FILA DO PÃO”

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 30/01/26) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Janeiro|26). 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.

GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

GPA SABARÁ | SANTO AMARO, SÃO PAULO. SP



O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando a transparência e promovendo uma conexão cada vez mais próxima com nossos investidores.

LIVE GARE11 | A CARA DA RIQUEZA | 01/2026



"GARE11: CHAMAMOS A GESTÃO PRA FALAR DA POLÊMICA (O PREÇO VAI CAIR MAIS?)"

LIVE GARE11 | IRMÃOS DIAS PODCAST | 01/2026



"ENTREVISTA EXCLUSIVA COM OS GESTORES DO GARE11 - IRMÃOS DIAS PODCAST #241"

LIVE GARE11 | GABRIEL PORTO | 01/2026



"A MELHOR VERSÃO DO GARE11: GESTORES REVELAM ESTRATÉGIA PARA 2026!"

LIVE GARE11 | GABRIEL PORTO | 02/2026



"GARE11: ASSEMBLEIA POLÊMICA EXPLICADA - GESTORES REVELAM TUDO QUE O MERCADO NÃO DIVULGOU"

LIVE GARE11 | LIGA DOS FIIS | 02/2026



"GARE11: GESTOR EXPLICA ALAVANCAGEM, TROCA DE COTAS, DIVIDENDOS E A ESTRATÉGIA DO FII APÓS EMISSÃO"

LIVE GARE11 | IRMÃOS DIAS | 02/2026



"GARE11: ASSEMBLEIA POLÊMICA EXPLICADA - GESTORES REVELAM TUDO QUE O MERCADO NÃO DIVULGOU"

O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

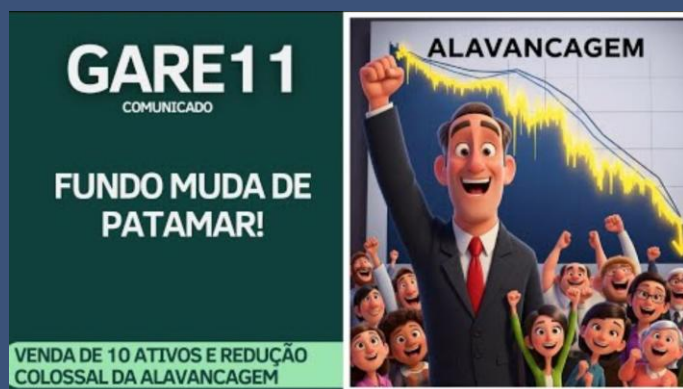
Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando a transparência e promovendo uma conexão cada vez mais próxima com nossos investidores.

LIVE GARE11 | TIO FIIS | 06/2025



"GARE11 RECEBE PROPOSTA DE R\$480MM POR 10 IMÓVEIS! VEJA como LUCRAR com o FUNDO!"

LIVE GARE11 | CANAL LIBERDADE É LOGO ALI | 06/2025



"GARE11 - FUNDO MUDA DE PATAMAR E REDUZ DRASTICAMENTE A ALAVANCAGEM"

LIVE GARE11 | CANAL LIBERDADE É LOGO ALI | 04/2025



"ESTRUTURA DE CAPITAL E O FUTURO DO GARE11"

LIVE GARE11 | PROFESSOR BARONI | 05/2024



"GARE11 CRESCER.. O QUE MUDOU? | LIVE COM A GESTÃO DA GUARDIAN"

LIVE GALG11 | INFOMONEY | 10/2023



"O QUE ESPERAR DOS FIIS DE LOGÍSTICA, SEGMENTO CONSIDERADO QUERIDINHO DO MERCADO"

LIVE GALG11 | TIAGO REIS | 07/2023



"GALG11: GUSTAVO ASDOURIAN, GESTOR DA GUARDIAN"

8.

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\$ 9,3 bilhões** sob gestão distribuídos entre 35 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 500 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\$ 9.3**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+500K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **35**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **35**
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.

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

**PRODUTO, R.I.,
SALES E RESEARCH**

**COMPLIANCE E
RISCO**

**CRÉDITO
ESTRUTURADO**

**CRÉDITO
PRIVADO**

IMOBILIÁRIO

PEDRO KLUPPEL
GESTÃO PRODUTO, R.I.,
SALES E RESEARCH

LUCCAS BARTOLI
GESTÃO RISCO E
COMPLIANCE

THIAGO CONCA
GESTÃO CRÉDITO
ESTRUTURADO

RANDALL TERADA
GESTÃO CRÉDITO
PRIVADO

PAPEL

TIJOLO

JULIEN AVRIL
GESTÃO CRÉD.
IMOBILIÁRIO

ANTONIO LOPES
GESTÃO TESES E
NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO
GESTÃO
PATRIMONIAL

Ao todo a Gestora reúne 35 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.

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 dezembro, **o fundo rendeu 1,24% , o equivalente a 101,5% do CDI no período e 105,2% 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 | **105,29% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 81.245.678,68**

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
2025	Fundo	15,07%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	1,24%
	CDI	14,32%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%
	%CDI	105,2%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	101,5%
2024	Fundo	11,63%	1,07%	0,90%	0,97%	0,90%	0,87%	0,85%	0,98%	0,89%	0,89%	0,96%	0,82%	0,97%
	CDI	10,88%	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%	0,79%	0,93%
	%CDI	106,9%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%	107,2%	107,9%	102,5%	106,5%	103,1%	102,8%	103,9%
2023	Fundo	14,44%	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	13,04%	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%	108,0%	110,4%	104,4%	103,6%	118,9%	106,3%	113,6%	111,1%	109,0%	120,1%	106,3%	108,4%

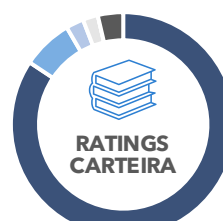
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



52% DEBÊNTURE
8% CRI
6% LFT
9% FUNDOS
25% CAIXA



74% CDI+
26% %CDI



84% AAA
7% AA+
3% AA
2% AA-
0% A+
0% A
4% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **DEZ**25

GAME11

outras teses

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\$ 272,8
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

100%

NÚMERO ATIVOS

23 22 CRIs
01 FII

PREÇO DA COTA (DATACOM)

R\$ 9,15
por cota

RENTABILIDADE 12 MESES

13,23%
nos últimos 12 meses

YIELD MENSAL

1,09%

DURATION MÉDIA

4,5
anos

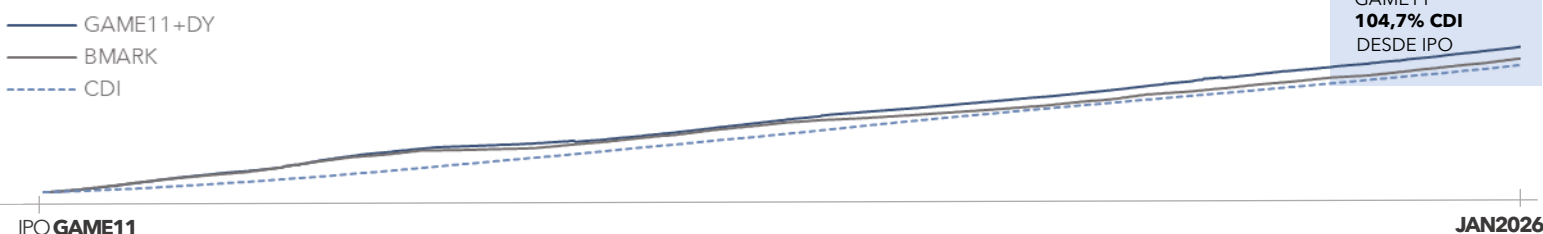
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,100
por cota

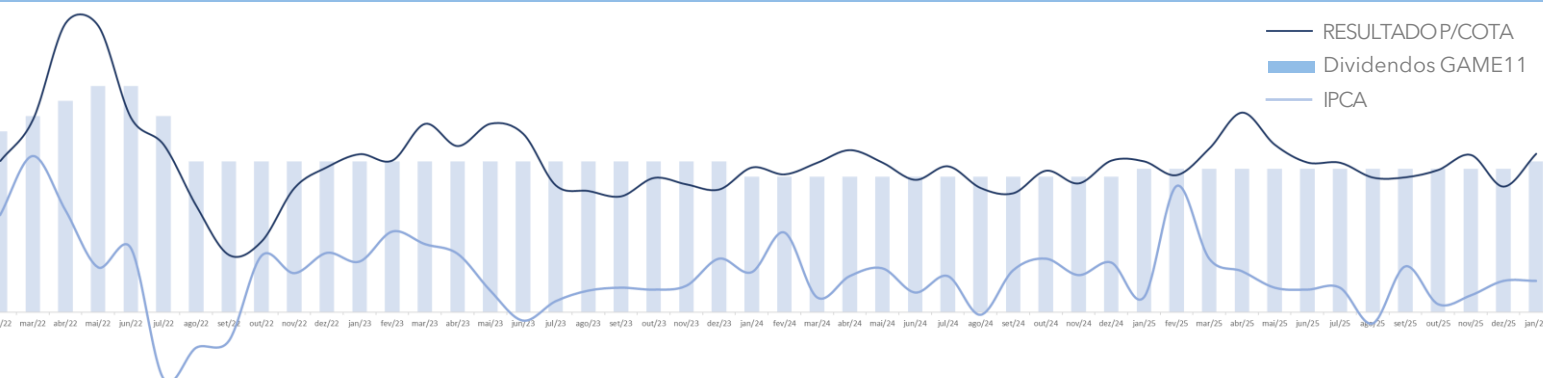
COTISTAS

21,3K
de cotistas

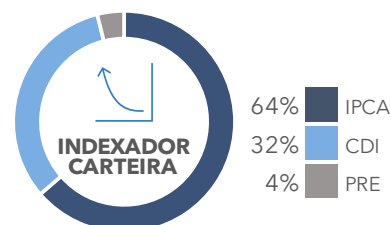
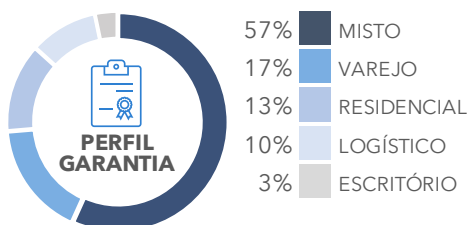
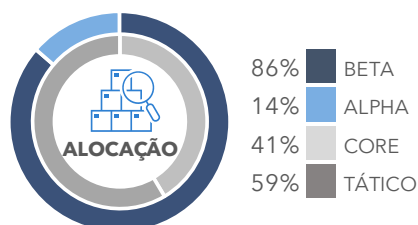
RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



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. FARIA LIMA 201, SÃO PAULO, SP 05426-100



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900



LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA



SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



Gestão de Recursos

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