

**ERRATA** NESTA NOVA VERSÃO INCLUIMOS O NOVO GUIDENCE DE  
**ATENÇÃO!** DIVIDENDOS QUE SE ENCONTRAVA DESATUALIZADO NO RELATÓRIO  
PUBLICADO EM 30/04/24. CONFIRA O GRÁFICO NA [CARTA DO GESTOR](#).



CLIQUE AQUI PARA  
ACESSAR AS  
ORIENTAÇÕES DE  
OBTENÇÃO DO

**IR 2023**

FII  
GUARDIAN  
LOGÍSTICA  
GALG11

FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE  
GARE11

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO 24

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO



**ATENÇÃO!** INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

**1** [AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS](#) | DETALHES E PRINCIPAIS MOVIMENTOS

**2** [VISÃO GERAL DO FUNDO](#) | DESCRIÇÃO E NÚMEROS GARE11 | MAR24

**3** [COMENTÁRIOS DO GESTOR](#) | MAR24

**4** [PERFORMANCE E DISTRIBUIÇÃO](#) | DIVIDENDOS, COTA E SECUNDÁRIO MAR24

**ATENÇÃO!** AS SEÇÕES 5 E 6 DO RELATÓRIO AINDA REFLETEM O GARE11 SEM A PRESENÇA DOS NOVOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A LIQUIDAÇÃO DA NOVA CARTEIRA SE DEU APENAS EM ABRIL

**5** [PORTFÓLIO GARE11](#) | ATIVOS MAR24

**6** [PERFIL DOS INQUILINOS](#) | MAR24

**7** [ALAVANCAGEM](#) | PERFIL CRIS E GESTÃO DE CAIXA

**ATENÇÃO!** CRIAMOS ESTE APÊNDICE PARA APRESENTAR OS NOVOS ATIVOS, INQUILINOS, A NOVA FOTOGRAFIA DO FUNDO E O NOVO POSICIONAMENTO DO GARE11 NO MERCADO

**8** [APÊNDICE | O NOVO GARE11](#) | PÓS AQUISIÇÃO

**A** CARTEIRA  
ADQUIRIDA

**B** 21 NOVOS  
ATIVOS

**C** OS NOVOS  
INQUILINOS

**D** AONDE  
CHEGAMOS

**E** O GARE NA  
“FILA DO PÃO”

# ESCLARECIMENTO AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS



## 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.

A **mudança de ticker, que independia da troca de administrador, foi concluída no dia 08/02/2024**, conforme Comunicado a Mercado. O fundo (FII Guardian Logística) antes negociado como GALG11, passou a ser oficialmente negociado com o código de negociação (ticker) GARE11 (FII Guardian Real Estate).

Você não precisa ficar preocupado, caso as suas cotas do GALG11 não estiverem mais visíveis em seu Home Broker, basta verificar sua posição através do ativo GARE11. Deverá refletir a mesma quantidade de cotas disponíveis que você possuía antes do dia 08/02/24.

O processo de transferência da Administração do fundo para o Banco Daycoval foi concluído na virada de mês entre fevereiro e março. Posteriormente, ocorreu a alteração do nome do fundo, conforme publicado no regulamento atualizado. Importante ressaltar que a troca de administrador trouxe uma economia de 7% ao fundo em sua taxa de administração.

Neste 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.**

Este é um relatório especial pois ilustra a nova fotografia do fundo após a aquisição. Trouxemos um Apêndice exclusivo com os detalhes da carteira adquirida. Na Carta do Gestor trazemos mais detalhes e novidades sobre os próximos passos do GARE11. com o Não deixe de passar por estas seções!

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

AMPLIAÇÃO DA TESE

**GALG11**  
**GARE11**

# PRINCIPAIS MOVIMENTOS AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS



**ATENÇÃO!** INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

2º SEM 2023

03|JAN

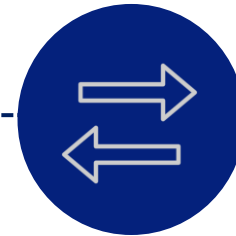
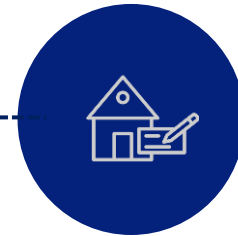
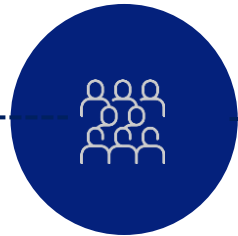
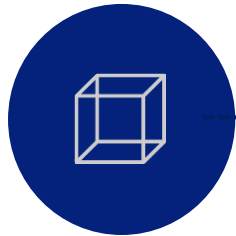
23|JAN

08|FEV

23|FEV

29|FEV

26|MAR



## AMPLIAÇÃO DA TESE E 5ª EMISSÃO DE COTAS

Anunciamos um plano de ampliação da tese de investimentos do fundo. A apresentação deste plano se deu no âmbito da oferta da 5ª emissão de cotas do GALG11.

## CONVOCAÇÃO AGE DE COTISTAS

Para darmos continuidade ao plano de ampliação da tese, convocamos uma Assembleia de Cotistas, para deliberar:

- 1) Aquisição de novos ativos destacados na Oferta
- 2) Troca do Administrador
- 3) Troca do Nome do fundo
- 4) Código de Negociação do fundo

## CONCLUSÃO DA AGE

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.

## ALTERAÇÃO DO TICKER

A mudança de ticker, que independia da troca de administrador, foi concluída no dia 08/02/2024, conforme [Comunicado a Mercado](#). O fundo antes negociado como GALG11, passou a ser oficialmente negociado com o código de negociação GARE11.

## VENDA BRF SALVADOR

Conclusão da venda do imóvel do fundo por R\$ 280 milhões. O lucro total da transação foi de aproximadamente R\$ 70 milhões, representando uma TIR aproximada de 23% ao ano. Anunciamos um novo Guidance de Dividendos para os próximos 24 meses, para ilustrar a distribuição deste lucro.

## TRANSFERÊNCIA DE ADM E ALTERAÇÃO DO NOME DO FUNDO

Após a conclusão do processo de transferência da Administração do fundo para o Banco Daycoval, na virada de fevereiro para março, fora efetivada a alteração do nome do fundo, por meio da publicação do regulamento atualizado.

## AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS

Anunciamos o ingresso do portfólio de 21 ativos no fundo. Como a conclusão da incorporação dos ativos se deu ao longo do mês de abril, o reflexo desta carteira será observado de maneira consolidada apenas nos próximos relatórios, mas já trouxemos um **extenso apêndice** neste relatório de Março com informações relevantes sobre o novo desenho do GARE11.

EVENTOS REALIZADOS

EM CONCLUSÃO

FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE  
GARE11

FII  
GUARDIAN  
LOGÍSTICA  
GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**29.03.24**

DATA PAGAMENTO  
**05.03.24**

RENDIMENTO  
**R\$ 0,087/COTA**

MÊS DE REFERÊNCIA  
**03/24**



## A TESE DE INVESTIMENTO

O FII Guardian Real Estate (GARE11), se propõe a oferecer ao investidor de FIs 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.

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO  
**GARE11 (1)**

ADMINISTRADOR  
**BCO DAYCOVAL (2)**

GESTORA DE FUNDO  
**GUARDIAN  
GESTORA**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS  
**MENSAL**

PRAZO DURAÇÃO FUNDO  
**INDETERMINADO**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS  
**125.866.045**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO  
**0,94% A.A. A  
1,00% A.A. (3)(4)**  
REDUÇÃO SENDO APLICADA

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

BENCHMARK  
**IPCA + 6% A.A.**

(1) MUDANÇA DE TICKER DE GALG11 PARA GARE11 CONFORME COMUNICADO A MERCADO

(2) ALTERAÇÃO DE ADMINISTRADOR DE BRL TRUST PARA DAYCOVAL, CONFORME APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA

(3) REDUÇÃO DA TAXA DE ADM CONFORME MUDANÇA DE ADMINISTRADOR

(4) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

VALOR  
PATRIMONIAL

**1,167**  
(R\$ bilhões)

VALOR  
PATRIMONIAL

**9,16**  
(R\$/cota)

LEIA A OBSERVAÇÃO SOBRE  
O VP DO FUNDO EM  
COMENTÁRIOS DO GESTOR

VALOR DE  
MERCADO <sup>(1)</sup>

**9,17**  
(R\$/cota)

Fechamento  
29|02|2024

PREÇO | VP  
(P/VP)

**1,00**

Considera VP  
ajustado

RENDIMENTO  
DO MÊS

**0,087**  
(R\$/cota)

YIELD  
12 MESES

**11,38%**  
a.a.

R\$/cota pelo  
Preço Datacom

WAULT <sup>(2)</sup>

**11,0** APENAS LOG  
DO GALG  
**15,4\***  
anos

VANCÂNCIA

**0%**  
física e financeira

ATIVOS  
REAIS

**04** APENAS LOG  
DO GALG  
**25\***  
imóveis

ABL  
TOTAL

**+135K** APENAS LOG  
DO GALG  
**+279K**  
m<sup>2</sup> locáveis

TOTAL DE  
COTISTAS

**+173K**  
Fechamento  
28|03|2024

LIQUIDEZ  
MÉDIA

**4,68M**  
R\$/dia

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/02/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS; (2) WAULT (WEIGHTED AVERAGE OF UNEXPIRED LEASE TERM): MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA

(\*) VALOR CONSOLIDADO A PARTIR DA INCORPORAÇÃO DA NOVA CARTEIRA DE 21 ATIVOS NO FUNDO

# COMENTÁRIOS DO GESTOR PARTE 1



## AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO 21 ATIVOS | [NOVO APÊNDICE](#) COM DETALHES DOS NOVOS ATIVOS

O portfólio original de ativos logísticos do Fundo se manteve inalterado no mês de Março, contando com 100% (cem por cento) das propriedades ocupadas e com contratos de locação atípicos vigentes, adimplentes e saudáveis. Conforme comunicado em [Fato Relevante](#) e detalhado na [Prévia Operacional](#), publicados em março, fora firmado um memorando para a aquisição de uma carteira de 21 novos imóveis, destacados no âmbito da 5ª Emissão de Cotas. O portfólio de aproximadamente R\$ 843 milhões e 140 mil m<sup>2</sup> de ABL é composto por 21 ativos (1 Logístico e 20 de Renda Urbana). Esta carteira de imóveis urbanos é composta por 11 lojas do Grupo Pão de Açúcar e 9 lojas do Grupo Mateus (3º Maior Varejista Alimentício do Brasil, com rating de crédito AAA).

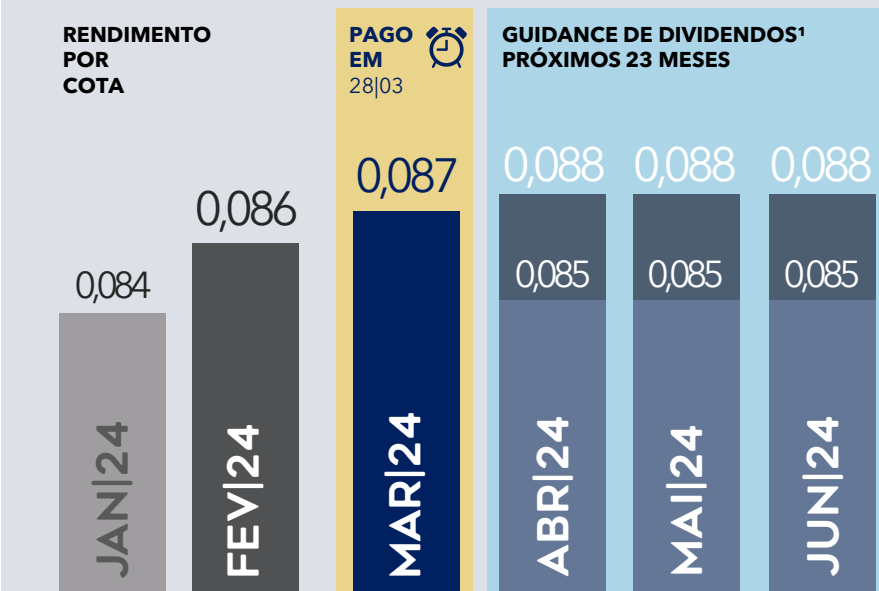
A liquidação deste portfólio se deu ao longo do Abril, desta forma, os próximos relatórios já trarão a posição consolidada da carteira. De modo a facilitar a interpretação do investidor sobre a aquisição e a nova fotografia do fundo, trouxemos neste relatório um **Apêndice** bastante extenso, com um panorama sobre os ativos, inquilinos, sobre este “novo GARE11” e a nova “prateleira” que o fundo se encontra. **Não deixe de visitar esta seção!**

Esta aquisição é o principal marco do processo de ampliação da tese, transformado o fundo de apenas Logístico para um fundo Híbrido (aprox. 50% Logístico e 50% em Renda Urbana, tanto em ABL quanto em Receita) com 100% de contratos atípicos e o maior WAULT do IFIX. Além da diversificação em tipologias e presença regional (a maior fatia das lojas se encontra no Estado de SP), o portfólio também agrega um enorme potencial de reciclagem dos ativos e geração de lucro no fundo, pelo fato de o valor unitários dos novos ativos (entre R\$20MM~R\$60MM) ampliar consistentemente o perfil e número de potenciais compradores destes imóveis. Uma representativa fatia dos novos ativos já recebeu oferta de venda com considerável lucro em relação ao preço de aquisição. Trabalhamos agora em um plano estratégico de como maximizar o lucro a ser gerado para o fundo nestas vendas, 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). A partir deste plano estabeleceremos o cronograma das primeiras lojas a serem vendidas. Nosso objetivo é gerar lucro a ser distribuído aos cotistas, prezando pela estabilidade e previsibilidade dos rendimentos no médio e longo prazo.

## ESTRUTURA DA AQUISIÇÃO | RECALIBRAGEM DO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Conforme detalhado, o GARE11 possui mais de R\$ 760MM em disponibilidades (o caixa aplicado em compromissadas e as parcelas a receber da venda de BRF|SSA) e o ingresso dos novos ativos se dará pela aquisição da integralidade das cotas de um Fil exclusivo que detém todos estes imóveis. A estrutura estabelecida para a aquisição prevê o consumo parcelado no tempo de aproximadamente R\$500MM das disponibilidades do GARE, sendo que aproximadamente 80% deste montante será dado pela quitação antecipada de obrigações assumidas por este Fil (CRIs emitidos sobre os contratos atípicos de locação, no mesmo perfil de alavancagem responsável e casada que a Guardian notoriamente trabalha). 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. 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\$ 263MM) para o cumprimento de quase 7 anos das suas obrigações de amortização. Portanto, a partir do impacto da nova carteira e desta estrutura de aquisição, publicamos um novo Guidance de Dividendos, com recalibragem positiva da banda inferior e superior, para os próximos 23 meses, uma vez que já se passou 1 mês desde a conclusão da venda de BRF|SSA.

## NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS PÓS AQUISIÇÃO



<sup>1</sup>Guidance de dividendos não deverá ser encarado como promessa ou garantia de retorno futuro para o fundo. Consideramos esta ferramenta um relevante parâmetro para trazer elementos que auxiliem o investidor a compreender nossa estratégia para os próximos meses e nossa filosofia de gestão.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR PARTE 2



## AJUSTE VALOR PATRIMONIAL DE MARÇO

O Valor Patrimonial da Cota do fundo no encerramento do mês de Março refletiu um “descasamento”, que já havia sido mapeado pela gestão, entre a conclusão da venda do imóvel BRF|SSA e o ingresso da nova carteira de ativos. Mês de Março, foi o 1º mês completo sem o impacto do ativo BRF|SSA na carteira e na receita do fundo. Somado a isso, conforme comunicado, o impacto dos novos imóveis na carteira e na receita do fundo se dará apenas no mês de abril. Antecipando este hiato entre estes dois eventos, quando publicamos o Guidance de Dividendos já havíamos considerado o descasamento na projeção dos rendimentos futuros do fundo. No mês de abril, com o ingresso do novo portfólio na carteira do fundo, este valor patrimonial por cota será recalibrado positivamente.

## QUEM É O GARE NA FILA DO PÃO?

Quando olhamos para o IFIX (Índice de FIs da B3) nos deparamos com **3 grandes tipos de FIs: Fundos de Tijolo** (majoritariamente Renda), **Fundos de Desenvolvimento** (Fundos que investem no desenvolvimento e incorporação de ativos, mas que não os mantêm em carteira para renda posteriormente) e **Fundos de Papel** (os Fundos que investem majoritariamente em títulos e outros valores mobiliários - FIs de CRI, Fofs e os mais recentes Hedge Funds/Multiestratégias). No entanto, a enorme maioria de conteúdos gerados na indústria - seja por plataformas especializadas, carteiras recomendadas (bancos, corretoras, casas de análise, etc) e pelo extenso trabalho desenvolvido por influenciadores/especialistas - observamos que o termo fundo Híbrido vem sendo utilizada de maneira bastante ampla, muitas vezes colocando fundos que nada ou muito pouco se parecem em uma mesma prateleira. A partir deste diagnóstico e do nosso esforço em levar ao investidor elementos que possibilitem situar a nova fotografia do GARE11 à prateleira adequada de fundos, **iniciamos uma nova seção no Relatório Gerencial**. Com ela, esperamos trazer mais clareza ao investidor sobre as teses de investimento comparáveis ao GARE11, quais as diferenças entre elas e um contexto que contribua no processo de precificação do fundo no mercado secundário. **Não deixe de conferir a seção!**

## GARE NAS CARTEIRAS RECOMENDADAS | POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

Há bastante tempo observamos a apreciação das características da tese de investimento do GALG11 (bons ativos, contratos atípicos de longo prazo, contra inquilinos de excelente capacidade de crédito, em uma estrutura estratégica de capital com um perfil extremamente responsável de alavancagem casada com os contratos de aluguel) por parte dos analistas e influenciadores que cobrem a indústria. Isto ficou refletido na menção do fundo em diversas carteiras de cobertura e recomendações, o que também contribuiu para uma extraordinária expansão da base de cotistas e da liquidez no mercado secundário do fundo. Vemos agora um novo ciclo deste movimento, a partir da ampliação da tese de investimento, com o GARE11 e sua nova fotografia presente em diversas carteiras recomendadas/automatizadas/de cobertura, como: **Levante, Capital Markets, Orama, Ativa, Clube Fii, EQI, Santander, entre outros**.

A presença do GARE11 nestas carteiras reflete a apreciação da configuração atual do fundo e a crença em um potencial de valorização da cota (pela definição dos preços limites). Voltamos a trazer neste relatório um estudo comparativo sobre o patamar de preço do GARE11 versus os fundos comparáveis nas negociações no mercado secundário e os múltiplos (de Dividend Yield e Prêmio Sobre Valor Patrimonial) refletidos nestes preços. A conclusão deste estudo aponta uma **faixa de preço potencial<sup>1</sup> para o GARE11 entre R\$9,73 e R\$12,53/cota, um prêmio potencial entre 6% e 37,4%, considerando a cota de R\$ 9,12 do GARE no fechamento do pregão em 12|04|24**.

<sup>1</sup>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.

## PRESENÇA GARE11 EM COBERTURAS E CARTEIRAS

LEVANTE ÓRAMA

 Santander



 ativa

EQI

 CLUBE Fii

# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO



Referente ao mês de março de 2024, o fundo distribuiu o valor de R\$0,087 por cota para os detentores das cotas do fundo GALG11.

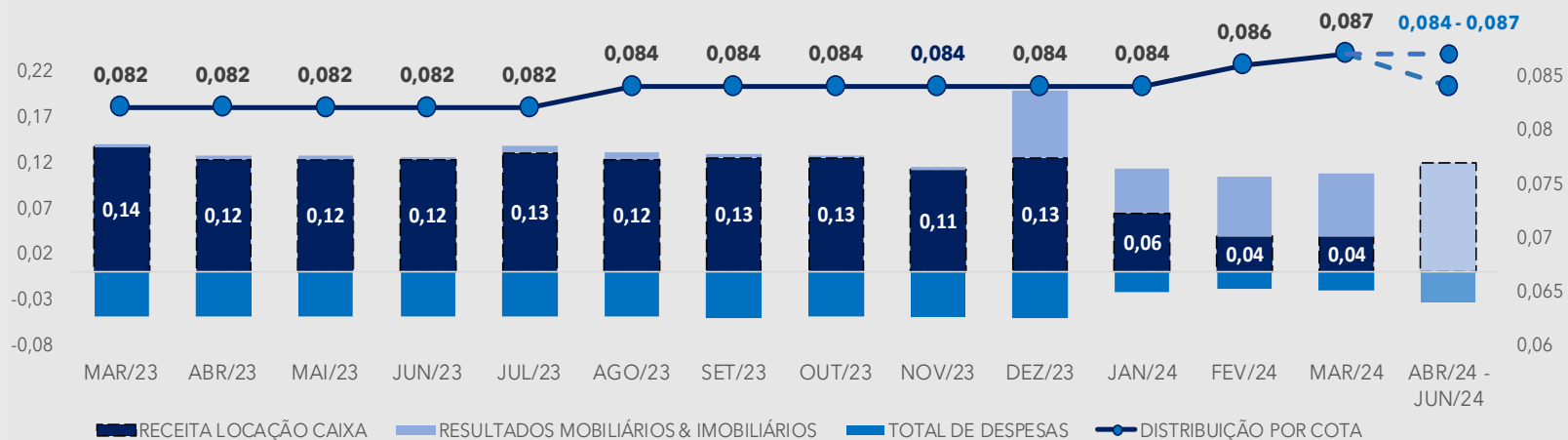
O pagamento foi realizado em 05/04/2024 para aqueles que possuíam cotas em 28/03/2024.

Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras.

Para facilitar o entendimento das informações apresentadas, trazemos na DRE a linha "Receita de Locação", onde apresentamos o valor de locação atualmente contratada e devido ao fundo no respectivo período. Na linha seguinte, "Receita Locação Caixa", encontra-se o real valor de locação recebido pelo fundo, que por vezes se diferencia do primeiro campo devido questões operacionais, tais como adiantamento de pagamentos, entre outras.

Vale ressaltar que a venda do BRF Salvador, concluída em Fevereiro, destravou um lucro substancial para o fundo que será distribuído ao longo da curva de pagamento da venda. **Ainda, apesar dos efeitos da aquisição do novo portfólio ainda não estarem contemplados no resultado atual, o novo guindance de dividendos do fundo de até R\$ 0,088 /cota pelos próximos 24 meses, já reflete sua contribuição.**

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	JAN/24	FEV/24	MAR/24	2024
<b>RECEITA LOCAÇÃO</b>	<b>7.266.495</b>	<b>7.266.495</b>	<b>4.782.187</b>	<b>19.315.176</b>
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	8.092.983	4.782.187	4.782.187	17.657.357
RESULTADO OPERAÇÕES MOBILIÁRIAS	5.377.515	4.467.600	4.697.838	14.542.953
RENDIMENTO MOBILIÁRIOS (CRIs / RF)	721.552	286.927	417.831	1.426.311
OUTRAS RECEITAS	-	3.656.298	3.684.696	7.340.994
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>14.192.050</b>	<b>13.193.012</b>	<b>13.582.551</b>	<b>40.967.614</b>
<b>DESPESAS</b>				
TAXAS ADM, GESTÃO, ANBIMA & OUTRAS	424.580	855.678	913.655	2.193.913
OUTRAS DESPESAS	142.504	73.023	23.298	92.779
DESPESAS FINANCEIRAS	2.402.606	1.585.878	1.695.252	5.683.736
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>2.969.690</b>	<b>2.368.532</b>	<b>2.632.205</b>	<b>7.970.427</b>
<b>RESULTADO</b>	<b>11.222.360</b>	<b>10.824.480</b>	<b>10.950.346</b>	<b>32.997.186</b>
RESULTADO DISTRIBUÍDO	10.572.748	10.824.480	10.950.346	32.347.574
RESULTADO POR COTA	0,0892	0,0860	0,0870	0,2622
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,0840</b>	<b>0,0860</b>	<b>0,0870</b>	<b>0,2570</b>

# GARE11 PERFORMANCE



## RENTABILIDADE

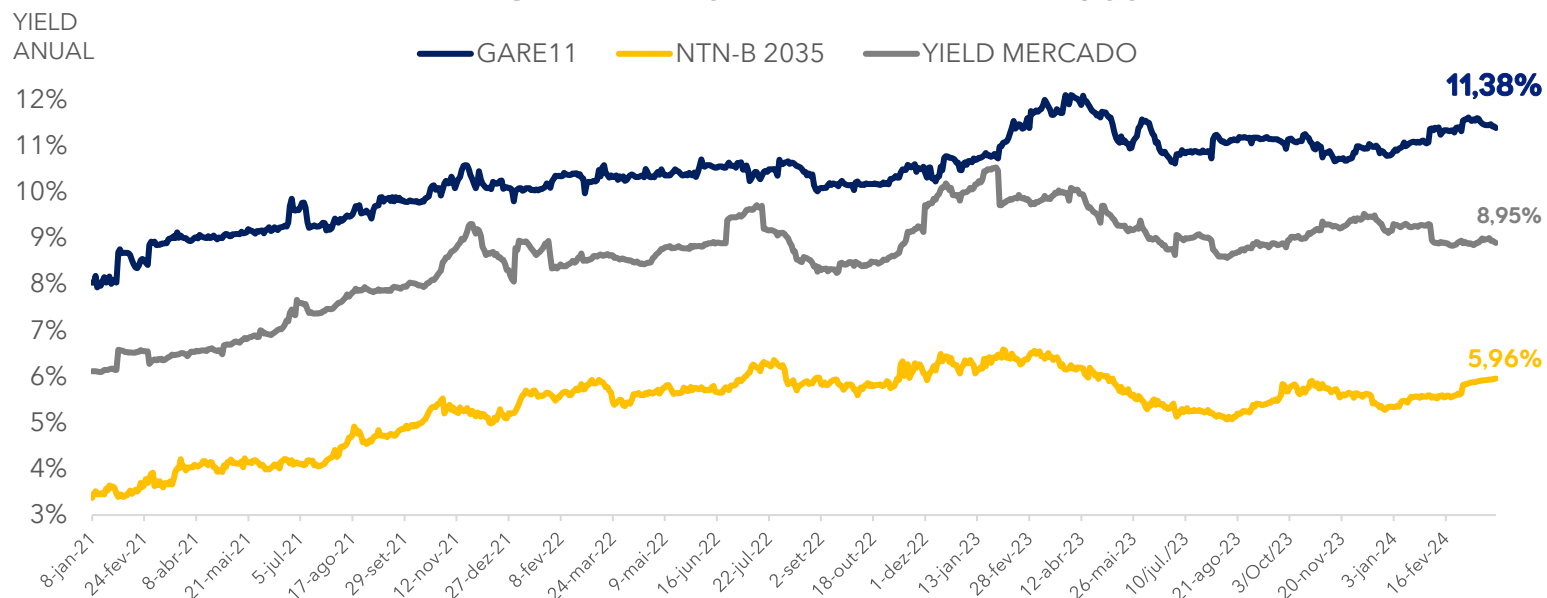
A cota do Fundo encerrou Março (28/03) com o valor de R\$ 9,17, atingindo a rentabilidade total no mês, considerando o dividendo de R\$ 0,087/cota anunciado em 28/03, de 2,40% a.m.. Fundo segue apresentando o **maior Dividend Yield do IFIX Tijolo** entre os fundos com PL superior a R\$ 500MM.

Ao final do mês de Março, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 5,43%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.

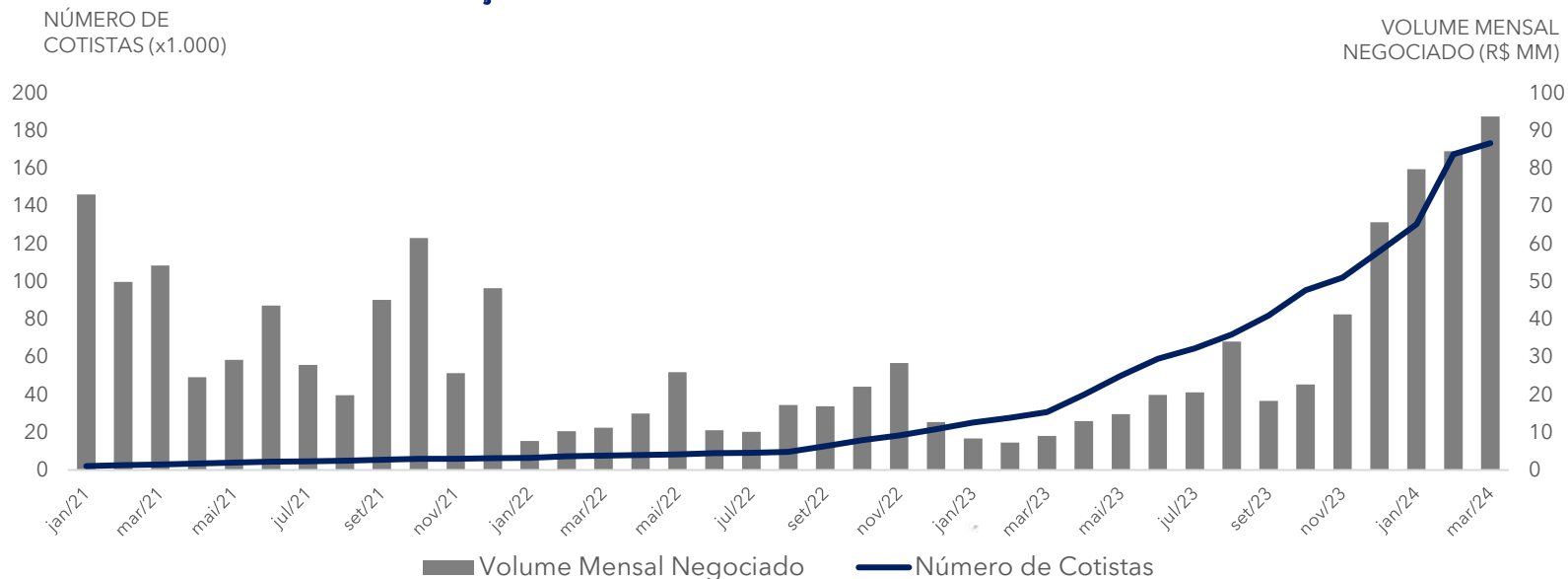
## LIQUIDEZ E COTISTAS

O fundo movimentou R\$ 93,68 milhões durante o mês, com uma liquidez média diária de R\$ 4,68 milhões. Durante fevereiro o fundo ultrapassou a marca de 173.247 cotistas. GARE11 segue como o **fundo que mais ganhou cotistas e mais ganhou liquidez dentro do IFIX desde dez|22**. Além disso, fundo é o 8º de todo em IFIX em giro diário (que leva em consideração a liquidez pelo Patrimônio Líquido do fundo).

## DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035



## EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

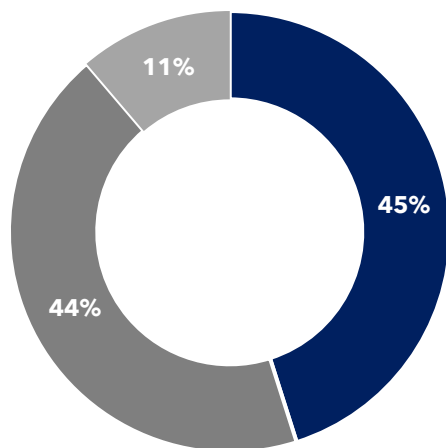


# PORTFÓLIO GARE11

ESTA SEÇÃO REFLETE O PORTFÓLIO DE ATIVOS DO GARE11 PRÉ AQUISIÇÃO DA NOVA CARTEIRA

CONFIRA [NO APENDICE](#) DO RELATÓRIO **A NOVA ESTRUTURA** DO FUNDO APÓS AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO DE 21 ATIVOS

## ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



- IMÓVEIS
- ATIVOS FINANCEIROS
- VALORES A RECEBER & OUTROS

## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

**04**  
IMÓVEIS

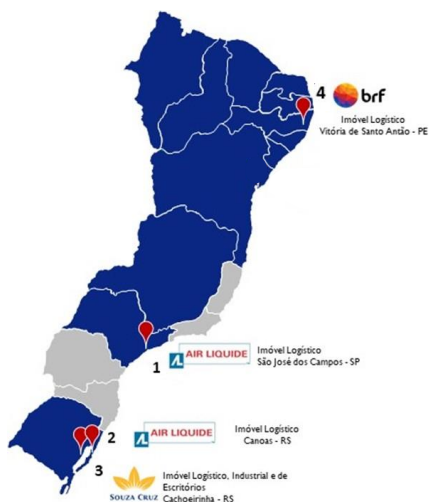
VACÂNCIA FÍSICA

**0%**

VACÂNCIA FINANCEIRA

**0%**

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## PERFIL DOS CONTRATOS

**100%**  
ATÍPICO

WAULT

**10,95**  
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

**IPCA**  
100%

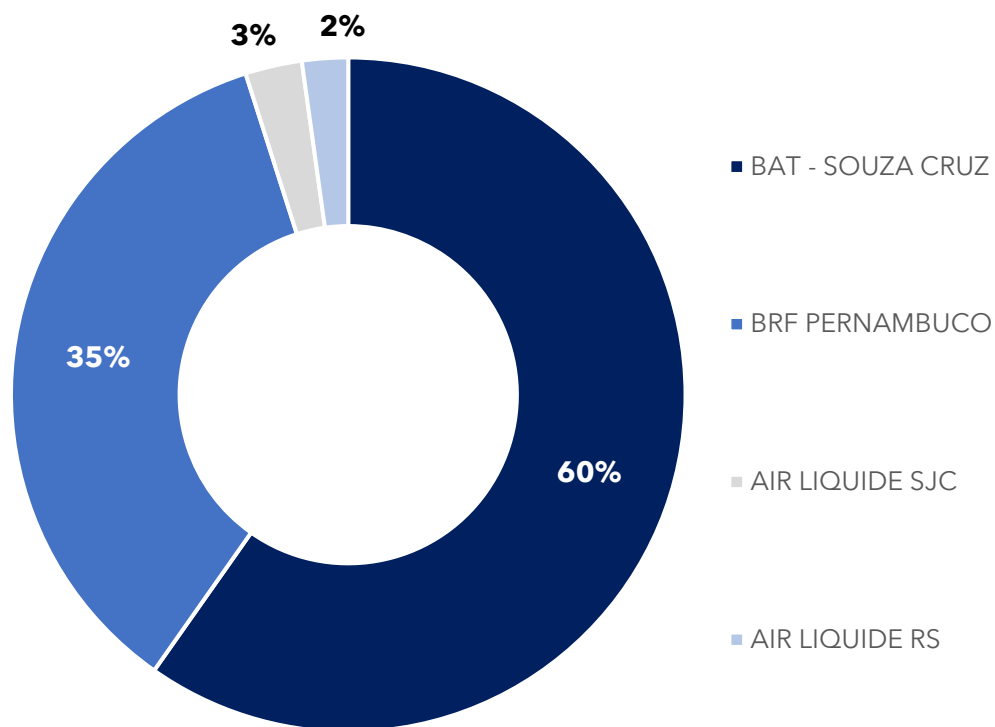


# PORTFÓLIO GARE11

ESTA SEÇÃO REFLETE O PORTFÓLIO DE ATIVOS DO GARE11 PRÉ AQUISIÇÃO DA NOVA CARTEIRA

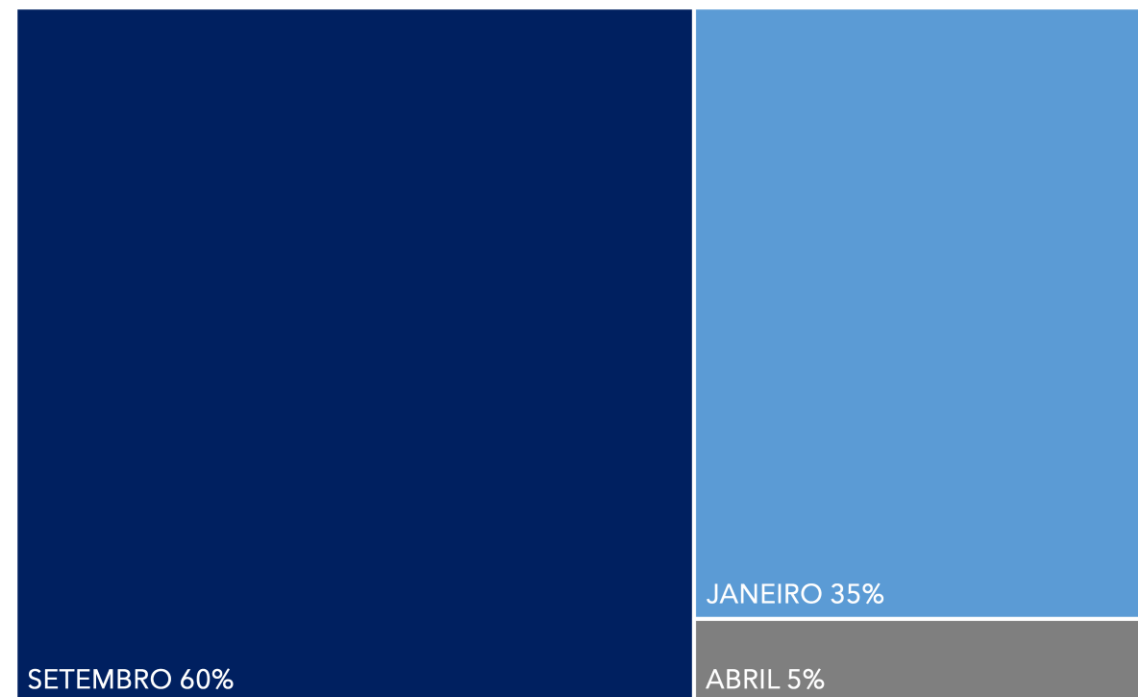
CONFIRA [NO APENDICE](#) DO RELATÓRIO **A NOVA ESTRUTURA** DO FUNDO APÓS AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO DE 21 ATIVOS

## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



## REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



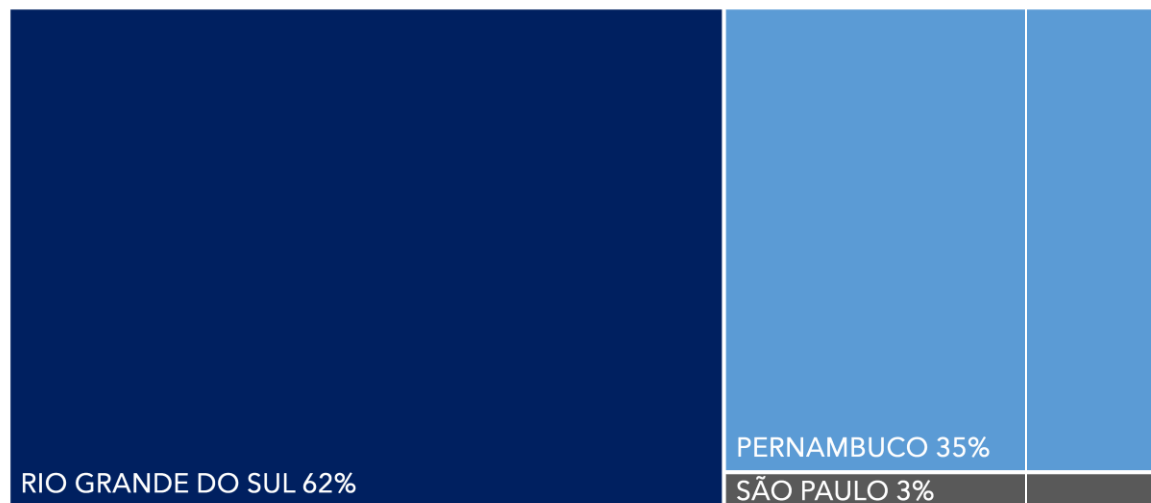
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

# PORTFÓLIO GARE11

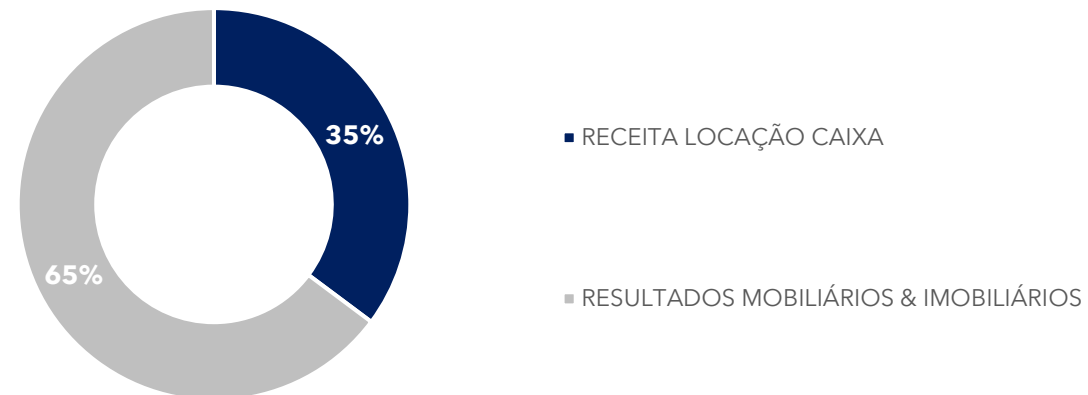
ESTA SEÇÃO REFLETE O PORTFÓLIO DE ATIVOS DO GARE11 PRÉ AQUISIÇÃO DA NOVA CARTEIRA

CONFIRA [NO APENDICE](#) DO RELATÓRIO **A NOVA ESTRUTURA** DO FUNDO APÓS AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO DE 21 ATIVOS

## RECEITA POR ESTADO



## RECEITA POR CLASSE DE ATIVO<sup>1</sup>



## QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE <sup>(2)</sup>
<b>BAT-SOUZA CRUZ</b>   CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
<b>AIR LIQUIDE</b>   CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>AIR LIQUIDE</b>   SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>BRF</b>   PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

(1) REFERENTES A Dez/23

(2) REGIME CAIXA



# SOUZA CRUZ

CACHOEIRINHA | RS



ENDEREÇO

AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**79.984 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE

**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO

**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico da Souza Cruz no Rio Grande do Sul. O complexo é formado por diversos galpões, utilidades, estacionamento e edifícios de escritório distribuídos em 501 mil m<sup>2</sup> de terreno.



# RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

A BRITISH AMERICAN TOBACCO (BAT) é uma multinacional, líder na produção de bens de consumo do setor de tabaco, com 120 anos de história e presença em mais de 140 países. A solidez na empresa se apresenta não somente em seu tempo de história, mas também em seus números globais, com mais de 50.000 funcionários, faturamento de R\$ 180 bilhões e investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R\$ 2,5 bilhões.

## PRESENÇA GLOBAL



**+76**  
mercados

**141**  
países

**11 MILHÕES**  
pontos de venda

## FAZENDAS DE TABACO



CONTRATAÇÃO DIRETA de **+81.000**  
AGRICULTORES & INDIRETA DE **+195.000**



## RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



**R\$ 173,5BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **TRIPLE A** local





**BRF**

VITÓRIA DE SANTO ANTÃO | PE

ENDEREÇO  
RODOVIA PE 50, S/Nº, KM 02



ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**30.694 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**



REMANESCENTE

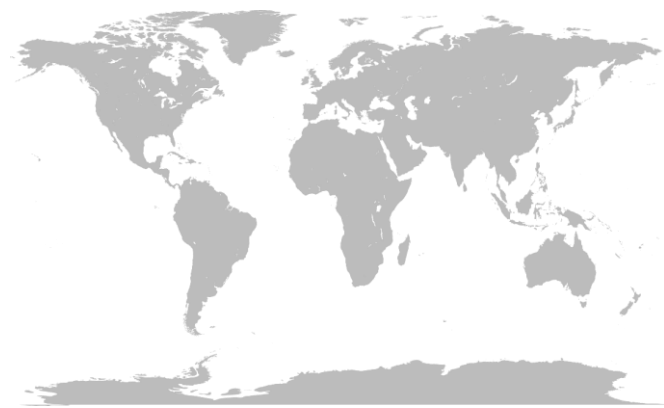
O fundo possui a totalidade da área onde se encontra o complexo logístico e de distribuição da BRF em Vitória de Santo Antão/PE, ao lado da fábrica da BRF, próximo a Recife. O complexo possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m<sup>2</sup> de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM.

# RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

Com ações negociadas nas bolsas de São Paulo (B3) e Nova York, a BRF se insere no mercado mundial como uma das maiores empresas de alimentos e bebidas. Seus produtos são amplamente conhecidos pelo consumidor brasileiro e estão presentes nas mesas das famílias de todo país.



## PRESENÇA GLOBAL



**127**

países

**54**

centros de distribuição

**35**

fábricas no Brasil

**16**

fábricas no mundo

**+300K**

consumidores

**+100K**

funcionários

## RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



**R\$ 53,62 BI**

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

**AA+** FITCH

**AA+** S&P

## IMPACTO SOCIAL



**+3MM**

de pessoas impactadas com doação e alimentos

**+130MM**

investidos em projetos de redução de impacto ambiental



# AIR LIQUIDE

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO  
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**17.800 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em São José dos Campos/SP. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.





# AIR LIQUIDE

CANOAS | RS

ENDEREÇO  
RUA DAVID CANABARRO S/Nº



ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**7.000 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE



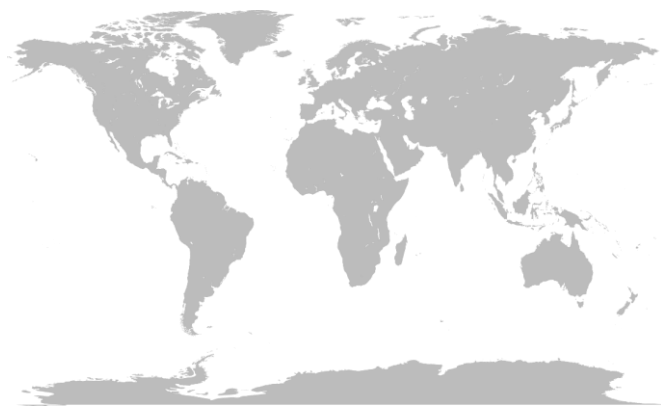
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



# RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

Líder global no setor de gases, fornecendo produtos, serviços e tecnologia tanto para indústrias como para áreas relacionadas à saúde. O “core” da empresa gira em torno dos gases oxigênio, nitrogênio e hidrogênio e sua fundação se deu em 1902 na França, chegando ao Brasil em 1945.

## PRESENÇA GLOBAL



**72**  
países

**67.800**  
colaboradores

**+R\$ 1.94 BI**  
investidos em p&d EM 2021

**+2,5MM**

consumidores (indústrias e saúde)

**67.800**

funcionários



## RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



**R\$ 148,07 BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **TRIPLE A** local

## IMPACTO SOCIAL



**+500MM** investidos e dedicados a soluções climáticas



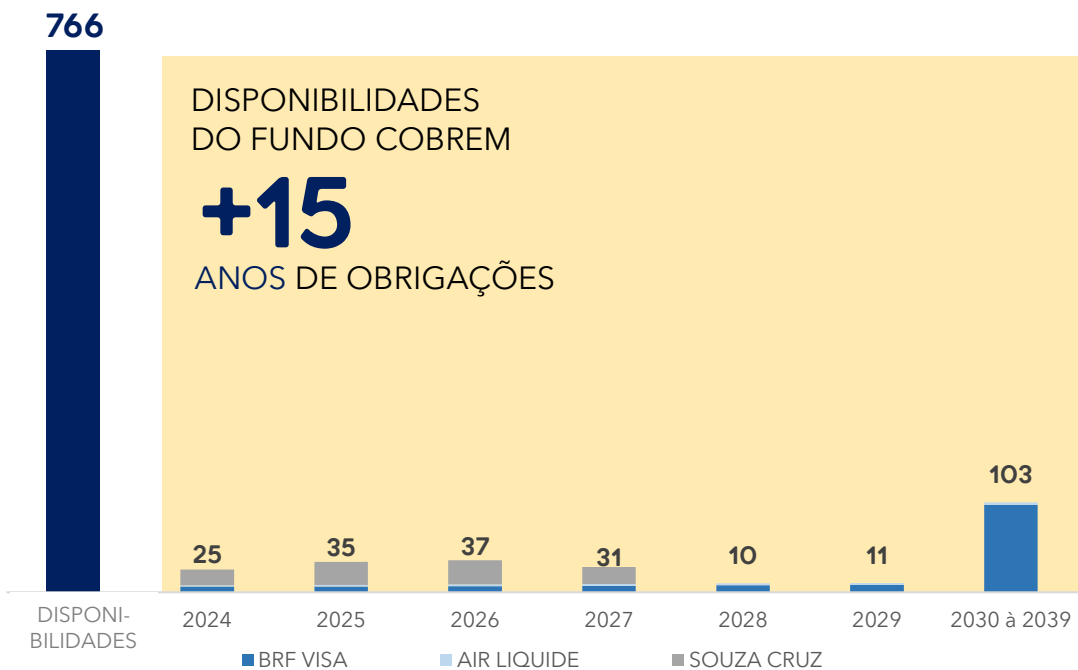


# PERFIL DA ALAVANCAGEM

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. Dessa forma, atualmente todas as dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão 100% liquidadas ao fim dos contratos de locação dos seus respectivos imóveis. 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 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 como o dinamismo do perfil da alavancagem.

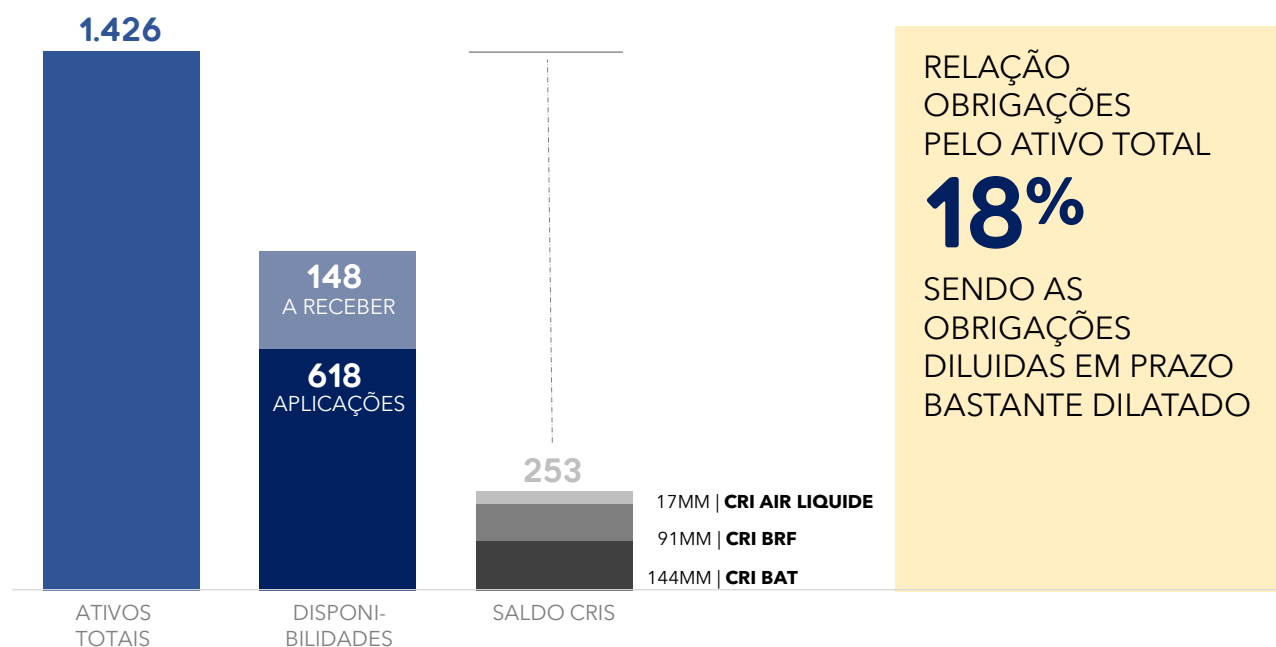
Os gráficos abaixo ainda ilustram a situação do GARE11 sem o impacto dos novos ativos e dos compromissos assumidos, uma vez que a liquidação da carteira se deu no mês de Abril. No entanto, conforme detalhado, a aquisição do novo portfólio acarretará num consumo aproximado de R\$ 500MM das disponibilidades do fundo (superior a R\$ 760MM). 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. 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\$ 263MM) para o cumprimento de quase 7 anos das suas obrigações de amortização.

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



SALDO DOS CRIS AMORTIZA DE MANEIRA **CASADA** COM OS CONTRATOS **DE LOCAÇÃO ATÍPICOS**

## PERFIL DA ALAVANCAGEM (R\$MM)



RELAÇÃO OBRIGAÇÕES PELO ATIVO TOTAL  
**18%**  
SENDO AS OBRIGAÇÕES DILUIDAS EM PRAZO BASTANTE DILATADO

IPCA É O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS **ALUGUÉIS** E **CRIS**, CASADOS NA MESMA DATA

**APÊNDICE**  
RELATÓRIO GERENCIAL  
MARÇO|24

**O NOVO  
GARE11**



# APÊNDICE | O QUE TRAREMOS NESTA SEÇÃO?

## A NOVA ESTRUTURA DO FUNDO APÓS AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO DE 21 ATIVOS

Como a liquidação da carteira de novos ativos se deu no mês de Abril e estamos no Relatório de Março, nos adiantamos e trouxemos não apenas o detalhamento dos ativos que ingressarão na carteira do fundo, mas uma projeção desta nova fotografia que representará o fundo daqui em diante. Além destes aspectos, trouxemos neste o apêndice estudos e levantamentos que possam enriquecer a análise e percepção do investidor, não apenas em relação ao GARE11, mas em relação ao mercado também.

A seção “GARE11 na Fila do Pão” procura auxiliar o investidor a posicionar o fundo na prateleira adequada de FIs, diante de tantos eventos relacionados à ampliação da tese e diante da utilização pela indústria de uma classificação ampla e branda para fundos Híbridos. Por fim, esta seção do relatório resgata nossos estudos de potencial de valorização para o GARE11, a partir da performance dos FIs semelhantes na indústria (múltiplos de yield e de P/VP).



# A AQUISIÇÃO DA CARTEIRA DE 21 IMÓVEIS

Aqui apresentamos de maneira sumarizada os grandes números da carteira de imóveis adquirida pelo fundo. Mais à frente trouxemos uma visão consolidada do GARE11 após a absorção deste novo portfólio.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**843MM**  
EM ATIVOS<sup>1</sup>

**WAVLT 19,3**  
ANOS

<sup>1</sup>Somatória do valor dos 21 ativos a partir do Cap Rate da aquisição. Como mencionado o fundo possui ofertas para vender boa parte dos ativos em valores superiores aos de aquisição.

**CAP RATE** 08% EM 20 IMÓVEIS RU  
10% EM 1 IMÓVEL LOG

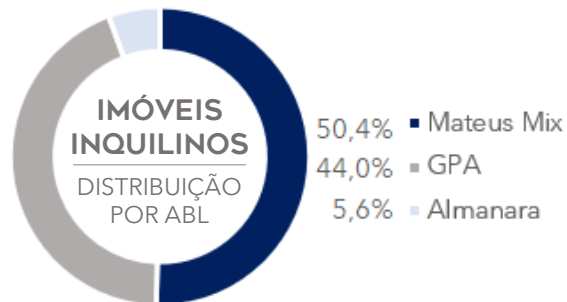
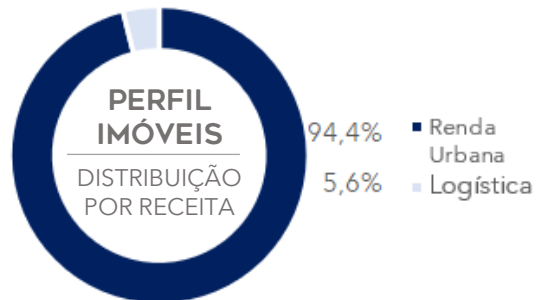
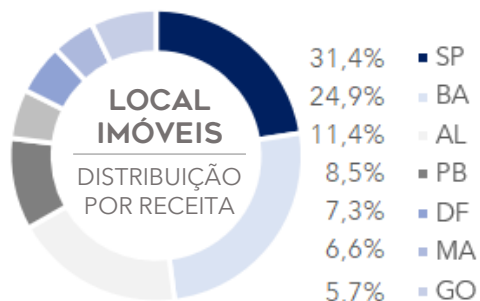
**03** INQUILINOS  
PERFIL **HIGH GRADE**  
GRUPO PÃO DE AÇUCAR  
GRUPO MATEUS  
GRUPO ALMANARA

**CONTRATOS ATÍPICOS LOCAÇÃO** **100%**  
MULTA DE RESCISÃO INTEGRAL

**POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO** RELEVANTE PARCELA DOS IMÓVEIS APRESENTA VOCAÇÃO PARA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

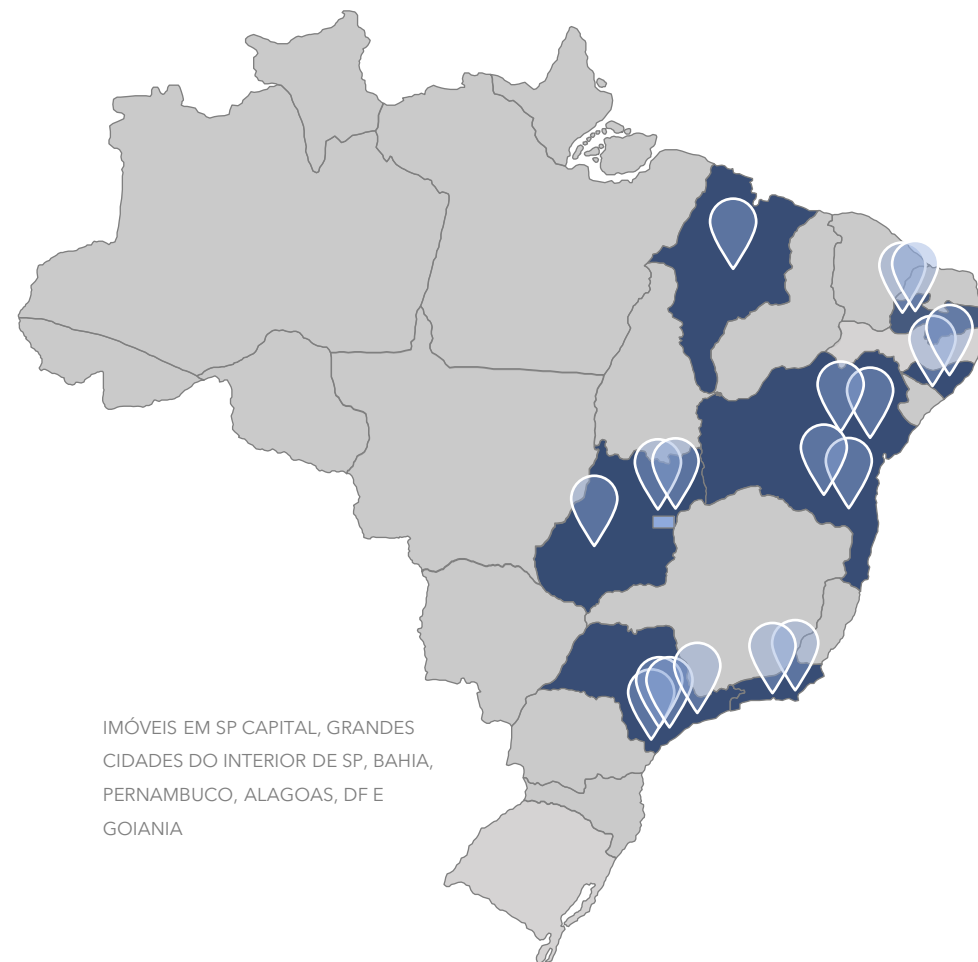
## PORTFÓLIO

DIVERSIFICAÇÃO, INQUILINOS E TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS



## DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

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





# B OS 21 IMÓVEIS DA CARTEIRA

**MAIS DE 143MIL M<sup>2</sup> DE ABL DISTRIBUIDOS EM ATIVOS LOGÍSTICOS E DE RENDA URBANA**

REUNE ATIVOS DO FII QUE SERÁ INCORPORADO NO GARE11



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Sabará | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 7.252 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Vila Leopoldina | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.141 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Campinas | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.895 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Abílio Soares | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.540 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Lago Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.994 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Goiânia Flamboyant | GO  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 6.130 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

L02 Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.660 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Sto. André - Vila Gilda | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.112 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Angélica | SP Capital  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.479 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇÚCAR | GPA**

Paróquia | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 5.439 m<sup>2</sup>



**EXTRA | GPA**

Búzios | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.786 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Itabuna | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.316 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Maceió Trapiche | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 14.794 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Maceió Antares | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 11.637 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Timon | MA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 15.643 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Sousa | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 6.307 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Jacobina | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.850 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Cajazeiras | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.900 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Vitória da Conquista | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.810 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**

Coité | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.693 m<sup>2</sup>



**ALMANARA**

Jandira | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 5.409 m<sup>2</sup>

## POTENCIAL DE RECICLAGEM DA CARTEIRA

FUNDO JÁ POSSUI PROPOSTA PARA VENDA DE IMÓVEIS

Além da diversificação em tipologias e presença regional, o portfólio também agrega um enorme potencial de reciclagem dos ativos e geração de lucro no fundo, pelo fato de o valor unitários dos novos ativos (entre R\$20MM~R\$60MM) ampliar consistentemente o perfil e número de potenciais compradores destes imóveis. Uma representativa fatia dos novos ativos já recebeu oferta de venda com considerável lucro em relação ao preço de aquisição. Trabalhamos agora em um plano estratégico de como maximizar o lucro a ser gerado para o fundo nestas vendas, 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). A partir deste plano estabeleceremos o cronograma das primeiras lojas a serem vendidas. Nosso objetivo é gerar lucro a ser distribuído aos cotistas, prezando pela estabilidade e previsibilidade dos rendimentos no médio e longo prazo.

# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

**LOCALIZAÇÃO**  
Avenida Angélica, 1996 | Higienópolis  
São Paulo - SP

**ÁREA LOCÁVEL**  
2.479m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
2.032m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
15 anos



## PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O ativo possui uma extensão de 100m 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 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

**LOCALIZAÇÃO**  
Rua Moacir Simões da Rocha, 105  
Santo Amaro | SP

**ÁREA LOCÁVEL**  
7.252m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
15.056m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
15 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A loja possui 50m de frente para a Avenida Imperatriz Leopoldina no bairro da Vila Leopoldina, região de alto padrão localizado na zona oeste da cidade de São Paulo.

O imóvel está posicionado nas proximidades 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.



### RENTA URBANA

#### LOCALIZAÇÃO

Av. Imperatriz Leopoldina, 845 | Jd. Proença

#### ÁREA LOCÁVEL

2.141m<sup>2</sup>

#### ÁREA DO TERRENO

12.750m<sup>2</sup>

#### CONTRATO ATÍPICO

15 anos



## PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

#### LOCALIZAÇÃO

Rua Abílio Soares 404, Paraíso

#### ÁREA LOCÁVEL

3.540m<sup>2</sup>

#### ÁREA DO TERRENO

2.068m<sup>2</sup>

#### CONTRATO ATÍPICO

15 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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 redensolvimento imobiliário. O projeto inclui a construção de shopping, hotel e condomínios residenciais.



### RENTA URBANA

#### LOCALIZAÇÃO

Av. Princesa D'Oeste, 1467 | Jd. Proença

#### ÁREA LOCÁVEL

2.895m<sup>2</sup>

#### ÁREA DO TERRENO

2.480m<sup>2</sup>

#### CONTRATO ATÍPICO

15 anos



## PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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 m<sup>2</sup> de ABL.



### RENTA URBANA

#### LOCALIZAÇÃO

Av. Higienópolis, 322 - Vila Gilda  
Santo André | SP

#### ÁREA LOCÁVEL

2.112m<sup>2</sup>

#### ÁREA DO TERRENO

3.600m<sup>2</sup>

#### CONTRATO ATÍPICO

15 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | BRASÍLIA- DF

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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 SIHN, além de estar em frente ao Iguatemi Brasília, o único shopping de altíssimo padrão da cidade.



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
SHIN S/N BLOCO A - TRECHO 1

**ÁREA LOCÁVEL**  
3.660m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
2.000m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
15 anos



## PÃO DE AÇÚCAR | BRASÍLIA - DF

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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.



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
EQ 404/405 - SHCN

**ÁREA LOCÁVEL**  
2.994m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
3.000m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
15 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 1313

**ÁREA LOCÁVEL**  
2.786m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
12.000m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
18 anos



## PÃO DE AÇÚCAR | RIO DE JANEIRO - RJ

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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.

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



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Nossa Senhora de Copacabana, 493

**ÁREA LOCÁVEL**  
5.439m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
5.439m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
18 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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.



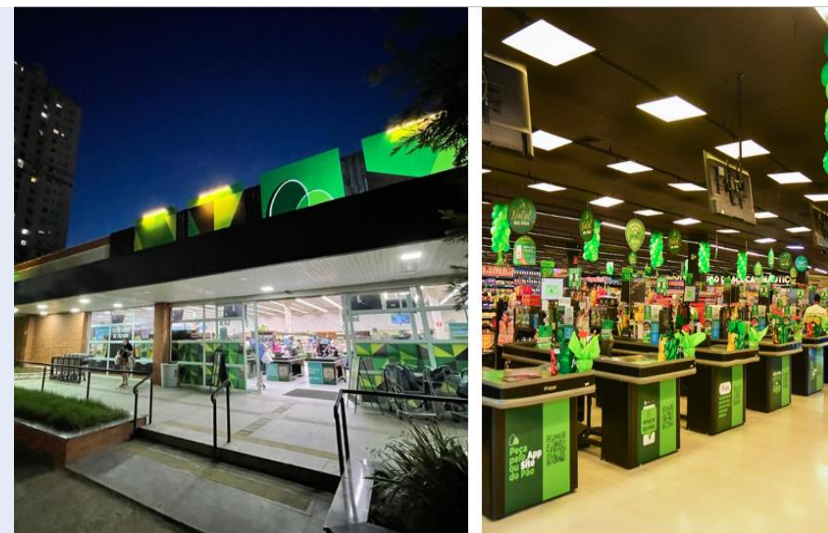
### RENDA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. E Qd B-03, S/N Jardim Goiás, Goiânia

**ÁREA LOCÁVEL**  
6.130m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
4.956m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
15 anos



## GRUPO MATEUS | JACOBINA- BA

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Centenário, 532 - Nazaré

**ÁREA LOCÁVEL**  
12.850m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
27.210m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## GRUPO MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel está estrategicamente posicionado na interseção de duas importantes vias estaduais que cortam a cidade de Conceição do Coité, conferindo-lhe uma localização privilegiada.

Além disso, a loja está situada no bairro Olhos d'Água, a apenas 3 minutos de carro do centro da cidade.



RENTA URBANA

📍 LOCALIZAÇÃO  
Avenida Oldack Amâncio Araújo, 2135

ÁREA LOCÁVEL  
7.693m<sup>2</sup>

ÁREA DO TERRENO  
21.780m<sup>2</sup>

CONTRATO ATÍPICO  
25 anos



## GRUPO MATEUS | ITABUNA - BA

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

A loja está localizada a apenas 10min do centro de Itabuna e também do Shopping Jequitibá, que possui ABL de 28.500 m<sup>2</sup> e influência regional significativa.



RENTA URBANA

📍 LOCALIZAÇÃO  
Ponto Maxxi 3223 Ida - Alto dos Canecos

ÁREA LOCÁVEL  
7.316m<sup>2</sup>

ÁREA DO TERRENO  
18.132m<sup>2</sup>

CONTRATO ATÍPICO  
25 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## GRUPO MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA- BA

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A loja está localizada na Avenida Juracy Magalhães, principal eixo comercial da cidade de Vitória da Conquista, que possui o 6º maior PIB do estado da Bahia, além de estar a apenas 20min do aeroporto de Vitória da Conquista.



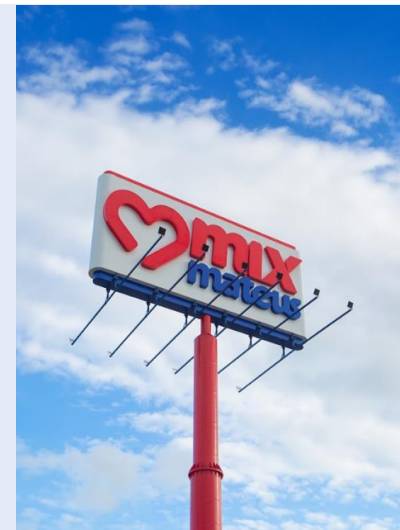
### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Juracy Magalhães, 701 - Boa Vista

**ÁREA LOCÁVEL**  
12.810m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
23.850m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



## GRUPO MATEUS | MACEIÓ - AL

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Menino Marcelo, 5300 - Serraria

**ÁREA LOCÁVEL**  
11.637m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
24.241 m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## GRUPO MATEUS | MACEIÓ - AL

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Localizada estrategicamente no bairro Prado, este imóvel se destaca como um ponto comercial de suma importância já estabelecido na cidade de Maceió. Sua proximidade a orla e a pontos turísticos da cidade adicionam ainda mais valor à sua localização.

A loja passou por uma conversão da rede BIG / Maxxi Atacado, o que reforça ainda mais sua posição privilegiada na região.



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Siqueira Campos, 1295

**ÁREA LOCÁVEL**  
14.794m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
29.000 m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



## GRUPO MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Loja locada para o Grupo Mateus com a bandeira Mix Mateus, estrategicamente situado a apenas 700m do centro da cidade.

O imóvel se destaca pela proximidade ao Shopping Cajazeiras, que fica a apenas 5 minutos de carro, e ao aeroporto da cidade, situado a 11 minutos de distância.



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
R. Ivanez Rolim, 518 - Centro

**ÁREA LOCÁVEL**  
7.900m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
22.200m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## GRUPO MATEUS | SOUSA - PB

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A loja está situada a apenas 9 minutos carro do centro da cidade de Sousa.

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



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
BR-230, S/N - KM 465 - Jardim Brasília

**ÁREA LOCÁVEL**  
6.307m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
17.442m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



## GRUPO MATEUS | TIMON - MA

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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 866mil habitantes.

O ativo tem uma excelente localização, sendo vizinho ao Shopping Cocais, um dos 10 maiores shoppings do Maranhão.



### RENTA URBANA

**LOCALIZAÇÃO**  
Av. Piauí, 860 - Parque Piauí

**ÁREA LOCÁVEL**  
15.643m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO**  
30.000m<sup>2</sup>

**CONTRATO ATÍPICO**  
25 anos



# B OS IMÓVEIS DA CARTEIRA

## ALMANARA | JANDIRA - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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.

Totalmente locado para o Grupo Almanara, serve como sede administrativa, cozinha industrial e centro de distribuição



### LOGÍSTICO



#### LOCALIZAÇÃO

Rua Emilio Barbosa da Silva, 173  
Jandira | SP

#### ÁREA LOCÁVEL

5.409m<sup>2</sup>

#### ÁREA DO TERRENO

7.583 m<sup>2</sup>

#### CONTRATO ATÍPICO

15 anos



# C OS NOVOS INQUILINOS | GRUPO MATEUS

A empresa possui uma trajetória de 36 anos, iniciada em Balsas, 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

## PRESENÇA NACIONAL



**9**  
estados

**112**  
cidades

**254**  
lojas físicas

**+50.000**  
colaboradores

**3º** MAIOR VAREJISTA DO SETOR ALIMENTÍCIO DO BRASIL



## RECEITA LÍQUIDA



**R\$ 26,8 BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **AAA** local

## IMPACTO SOCIAL



**+900** crianças beneficiadas em 2023 com o projeto Mateus kids, que oferece experiência educativa, alimentação saudável e educação financeira.



# C OS NOVOS INQUILINOS | GRUPO PÃO DE AÇÚCAR

Através de um modelo de negócios multiformato e multicanal o GPA reúne algumas das redes e marcas mais conhecidas e valiosas do varejo, incluindo Pão de Açúcar e Extra, além das marcas exclusivas Qualitá, Taea e Club des Sommeliers, entre outras. Possui mais de 700 lojas físicas e é líder no e-commerce alimentar no Brasil.

## PRESENÇA NACIONAL



**21**  
estados

**700**  
lojas físicas

**+21MM**  
clientes

**38.000**  
colaboradores



**4º** MAIOR VAREJISTA DO SETOR ALIMENTÍCIO DO BRASIL



## RECEITA LÍQUIDA



**R\$ 19,3 BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **AAA** local

## IMPACTO SOCIAL



**+1,8MIL**

toneladas de alimentos doadas no programa social "Parceria Contra o Desperdício".



# C OS NOVOS INQUILINOS | ALMANARA

O Almanara é 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 no coração de São Paulo, 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.

## PRESENÇA NACIONAL



**7**  
estados

produtos presentes em mais de  
**100** SUPERMERCADOS

**PRESENTE**  
nas principais redes varejistas

**PRESENTE**  
nos principais shoppings do Brasil

## PREMIAÇÕES

**GO**where  
*Lifestyle & Gastronomia*

**MELHOR RESTAURANTE ÁRABE**  
AVALIAÇÃO PÚBLICA



**Datafolha**  
INSTITUTO DE PESQUISAS

**MELHOR RESTAURANTE ÁRABE**  
AVALIAÇÃO PÚBLICA



## D AONDE CHEGAMOS | GARE11

No âmbito da 5ª Emissão de Cotas, apresentamos o quadro comparativo abaixo, no entanto apenas com as 2 primeiras colunas (GALG antes e GARE previsto). Nosso intuito era tangibilizar ao investidor os benefícios do processo de ampliação da tese de investimento. Neste momento trazemos a 3ª coluna com a fotografia atual do fundo para comprovar o não apenas o alcance do cenário previsto, mas o avanço do GARE11 sobre todas as premissas estimadas.

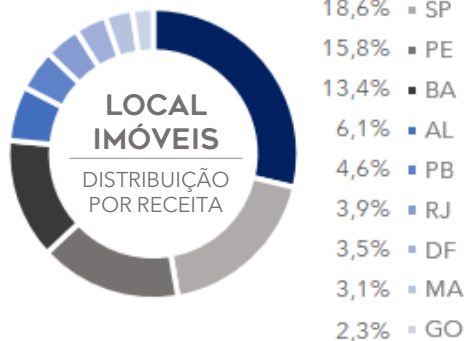
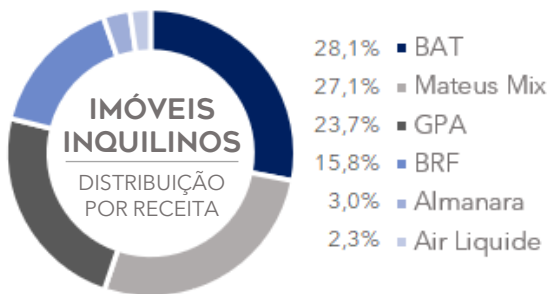
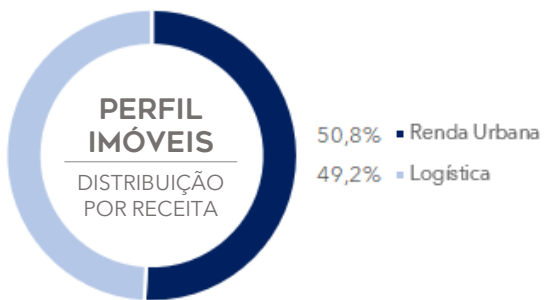
		GALG11 ANTES	GARE11 PREVISTO	GARE11 HOJE
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		0,5 BI	1,0 BI	1,2 BI
NÚMERO ATIVOS		05 ATIVOS	12 ATIVOS	25 ATIVOS
SETORES ATUAÇÃO		LOG	LOG   RU	LOG   RU
QUADRO INQUILINOS		03 INQUILINOS	06 INQUILINOS	06 INQUILINOS
PRAZO CONTRATOS   WAULT		9,0 ANOS	11,5 ANOS	15,4 ANOS
ATIPICIDADE CONTRATOS		100% MULTA INTEGRAL	100% MULTA INTEGRAL	100% MULTA INTEGRAL
ALAVANCAGEM		42%	26,6%	24%
BASE COTISTAS		81 MIL	130 MIL	170 MIL
LIQUIDEZ DIÁRIA		1,5 MM DIA	2,7 <sup>(6)</sup> MM DIA	4,45 MM DIA
DIVIDEND YIELD		10,8% A.A.	11,16 <sup>(7)</sup> A.A.	11,4% A.A.

# D AONDE CHEGAMOS | O QUE É O GARE11 HOJE

## GARE 11 - NOVA FOTOGRAFIA O FUNDO APÓS INCORPORAÇÃO DOS 21 IMÓVEIS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1,2 <sup>BI</sup>
NÚMERO ATIVOS	25 <sup>ATIVOS</sup>
SETORES ATUAÇÃO	LOG   RU
QUADRO INQUILINOS	06 <sup>INQUILINOS</sup>
PRAZO CONTRATOS   WAULT	15,4 <sup>ANOS</sup>
ATIPICIDADE CONTRATOS	100%
ALAVANCAGEM	24% MULTA INTEGRAL
BASE COTISTAS	170 <sup>MIL</sup>
LIQUIDEZ DIÁRIA	4,45 <sup>MM DIA</sup>
DIVIDEND YIELD	11,4% <sup>A.A.</sup>
DISPONIBILIDADES	263 <sup>MM</sup>

## RAIO X DO FUNDO HÍBRIDO DE TIJOLO MULTI-TIPOLOGIAS, DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA E EQUILÍBRIO ENTRE INQUILINOS



## SOLUÇÃO AMPLA PARA INVESTIDOR DE TIJOLO VARIADOS OBJETIVOS EM UM SÓ LUGAR

O GARE11, se propõe a oferecer ao investidor de FII 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 fundo 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.**



## TESE AMPLIADA

ENCONTRAR NOVAS TIPOLOGIAS QUE PRESERVAM OS PILARES ESTRATÉGICOS DO FUNDO



# E O GARE11 NA “FILA DO PÃO”

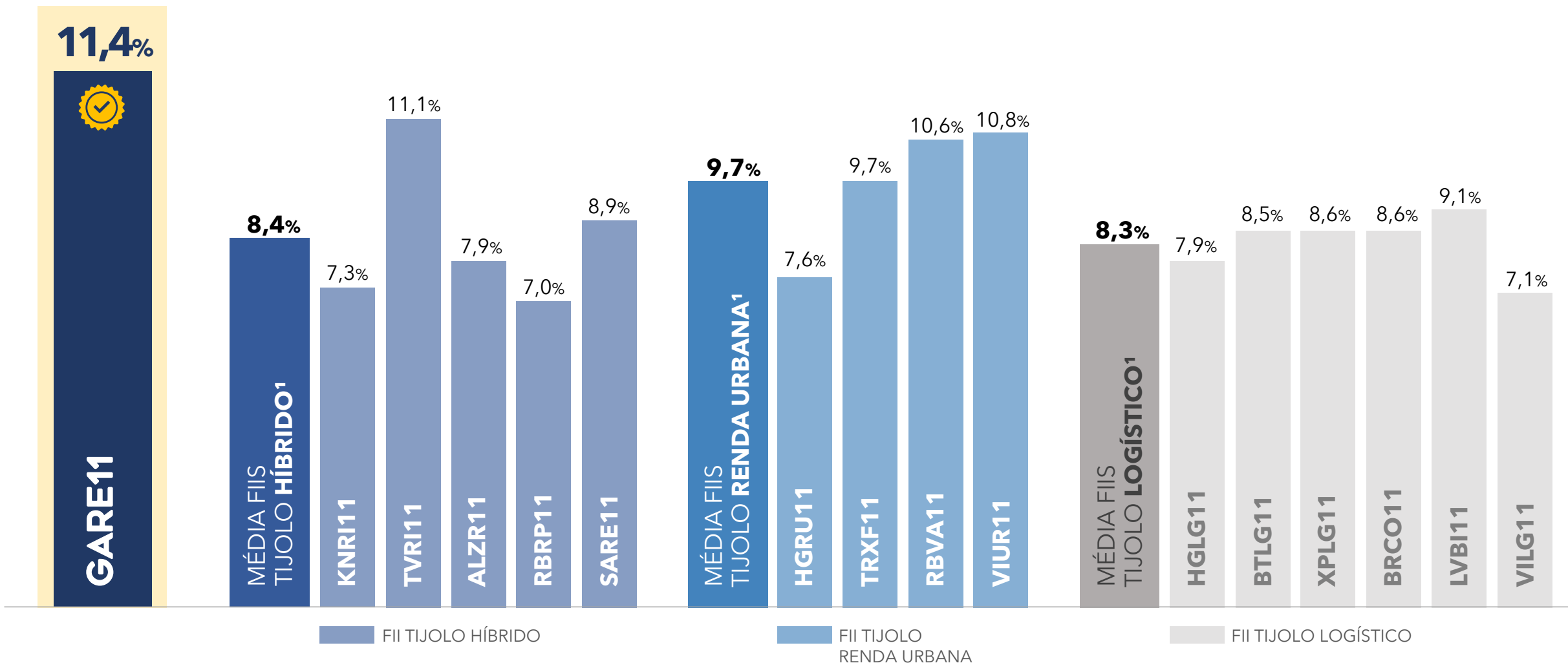
Neste apêndice procuramos detalhar a nova fotografia do GARE11 de modo a eliminar qualquer dúvida sobre a essência dele: um fundo que adquire ativos reais de diferentes tipologias (logística, renda urbana e outras) para exploração de renda e sempre atento a oportunidades de realizar vendas, tendo como único motivador a geração de lucro para o cotista. O investimento em imóveis reais fazem 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 MULTISTRATÉGIA/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 a tabela abaixo com 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”.

Classificação	FII TIJOLO HÍBRIDO						FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO LOGÍSTICO					
	<b>GARE11</b>	<b>KNRI11</b>	<b>TVRI11</b>	<b>ALZR11</b>	<b>RBRP11</b>	<b>SARE11</b>	<b>HGRU11</b>	<b>TRXF11</b>	<b>RBVA11</b>	<b>VIUR11</b>	<b>HGLG11</b>	<b>BTLG11</b>	<b>XPLG11</b>	<b>BRCO11</b>	<b>LVBI11</b>	<b>VILG11</b>
Ticker do Fundo	<b>GARE11</b>	<b>KNRI11</b>	<b>TVRI11</b>	<b>ALZR11</b>	<b>RBRP11</b>	<b>SARE11</b>	<b>HGRU11</b>	<b>TRXF11</b>	<b>RBVA11</b>	<b>VIUR11</b>	<b>HGLG11</b>	<b>BTLG11</b>	<b>XPLG11</b>	<b>BRCO11</b>	<b>LVBI11</b>	<b>VILG11</b>
Patrimônio Líquido (\$MM)	1.167	3.848	1.598	1.047	972	824	2.324	1.672	1.356	240	5.325	4.310	3.306	1.805	1.699	1.711
Volume Ativos (\$MM)	2.238	4.214	1.611	1.239	1.000	1.123	2.529	3.080	1.571	361	6.315	4.827	3.545	1.819	1.903	2.005
Número Ativos (#)	25	20	63	16	14	4	68	55	74	11	24	23	15	10	10	15
ABL Total (000m²)	275	691	312	120	43	97	403	561	195	96	1.400	870	969	392	550	590
Breakdown Receita (%)	RU   51%	LOG   54%	RU   52%	OFC   49%	OFC   83%	OFC   59%	RU   100%	RU   100%	RU   100%	RU   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%
	LOG   49%	OFC   16%	OFC   48%	LOG   27%	LOG   17%	LOG   41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	RU   24%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vacância (%)	0%	15%	3%	0%	32%	17%	1%	0%	7%	3%	9%	2%	2%	10%	1%	9%
Atipicidade dos Contratos (%)	100%	53%	0%	100%	39%	0%	79,60%	94%	60%	90%	33%	32%	66%	37%	48%	18%
Prazo Contratos (anos)	15,4	4,57	3,5	8,3	5,14	2,3	10	14,69	7,6	8,5	3,8	4,3	6,8	5,2	4,8	3,8
Número Inquilinos	6	> 50	2	14	> 40	15	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/VP	1,00	1,03	1,04	1,11	0,75	0,54	1,07	1,02	1,04	0,83	1,06	1,07	0,97	1,01	1,02	0,86
Y1M @ MKT (a.a.)	11,4%	7,3%	11,1%	7,9%	7,0%	8,9%	7,6%	9,7%	10,6%	10,8%	7,9%	8,5%	8,6%	8,6%	9,1%	7,1%
Y1M @ VP (a.a.)	11,4%	7,5%	11,6%	8,7%	5,3%	4,8%	8,1%	9,9%	11,1%	9,0%	8,4%	9,2%	8,4%	8,7%	9,3%	6,1%
Base Cotistas (mil)	173	266	69	147	87	41	205	148	57	55	467	316	342	126	118	161
Liquidez Diária (mil)	4.684	3.522	1.205	1.337	1.066	1.461	2.788	9.931	1.837	476	7.046	20.556	5.488	2.893	4.536	2.216
Liquidez/PL	4,01	0,92	0,75	1,28	1,10	1,77	1,20	5,94	1,36	1,98	1,32	4,77	1,66	1,60	2,67	1,30
Cotistas/PL	0,15	0,07	0,04	0,14	0,09	0,05	0,09	0,09	0,04	0,23	0,09	0,07	0,10	0,07	0,07	0,09

# E O GARE11 NA “FILA DO PÃO”

Diante dos movimentos da ampliação da tese de investimentos do GARE11, acrescidos dos 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.



Fonte: Quantum Finance 31/03/24 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora

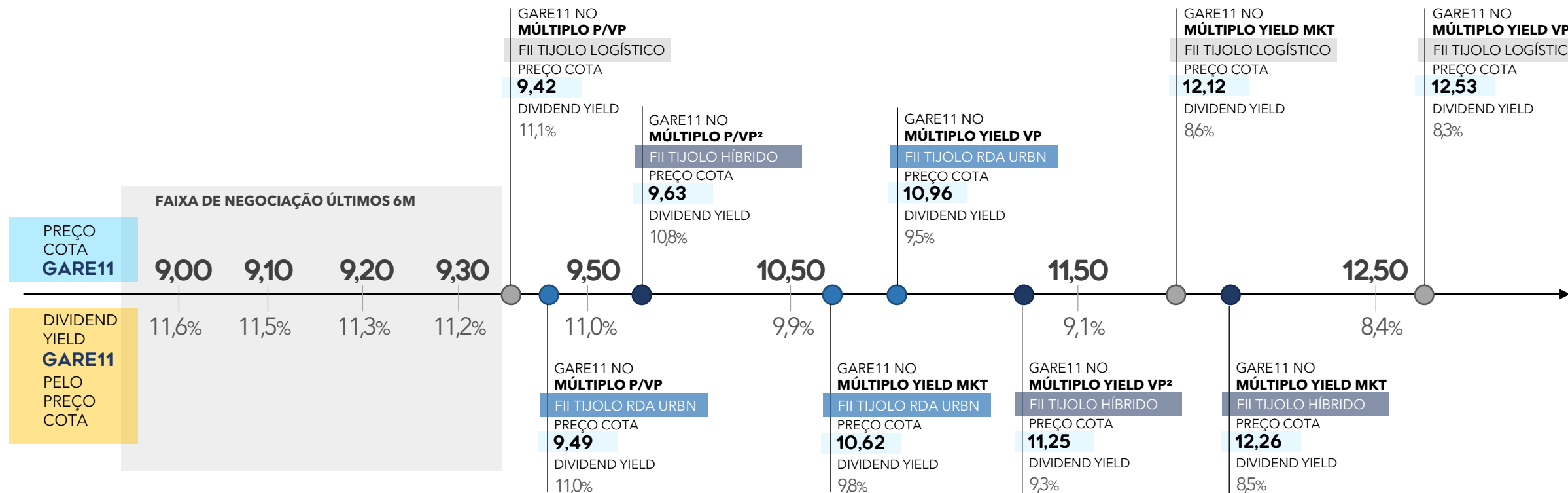
<sup>1</sup>Reflete a média dos FIIs apresentados na amostra.

<sup>1</sup>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.



# E POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO<sup>1</sup> E COBERTURA DE ANÁLISE

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 o FIs 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 12/04/24) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Março/24). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance para 23 meses.



## GARE NAS CARTEIRAS RECOMENDADAS

COM AMPLIAÇÃO DA TESE GARE11 MARCA PRESENÇA EM DIVERSAS COBERTURAS E CARTEIRAS



Fonte: Quantum Finance 12/04/24

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>A projeção de preço a partir dos múltiplos na amostra dos FIs TIJOLO HÍBRIDO não levou em consideração os ativos que apresentam desconto no secundário em relação ao valor patrimonial superior a 20%, pois os resultados ficam distorcidos.



VOCÊ JÁ CONHECE O NOSSO  
**FUNDO DE PREVIDÊNCIA?**



# GUARDIAN ICATU PREV FI RF CP

## CARACTERÍSTICAS

CNPJ:	45.386.487/0001-20
INÍCIO DO FUNDO:	18/08/2022
GESTÃO:	Guardian Gestora
ADMINISTRAÇÃO:	BEM DTVM
CUSTÓDIA:	Banco Bradesco S/A
APLICAÇÃO MÍNIMA:	R\$ 300
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:	1,00 % a.a.
BENCHMARK:	CDI
TAXA DE PERFORMANCE:	20% sobre CDI
PATRIMÔNIO LÍQUIDO:	R\$ 31.314.041,22
COTA DE APLICAÇÃO:	D + 1
COTA DE RESGATE:	D + 5
LIQUIDAÇÃO DO RESGATE:	D + 7
RENTABILIDADE 12 MESES:	14,1%



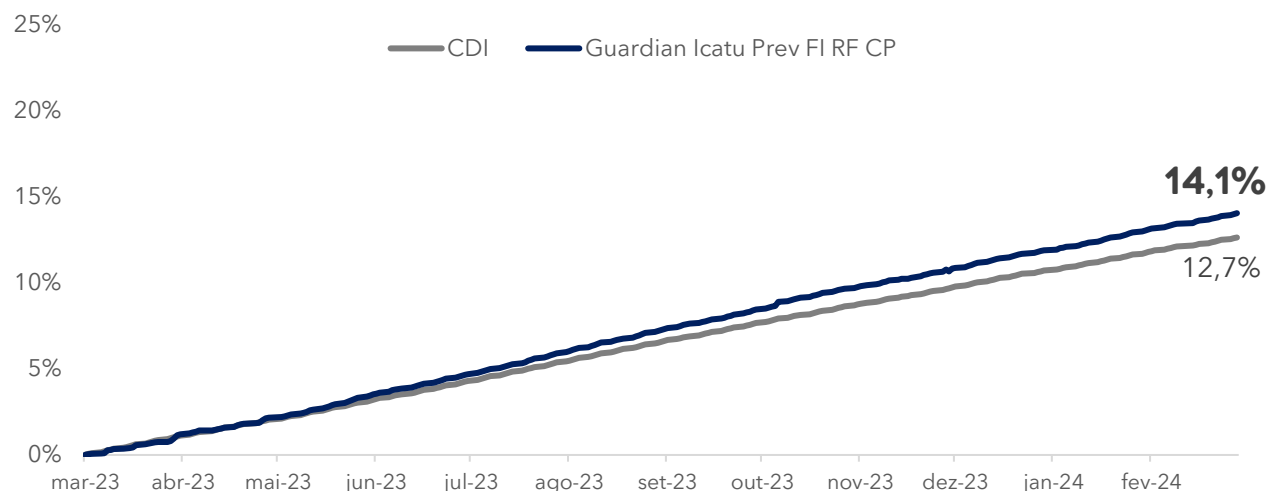
## OBJETIVO DO FUNDO

O pensamento a longo prazo é essencial para o sucesso nos investimentos. Pensando nisso, nós da Guardian Gestora desenvolvemos um fundo de previdência para compor a carteira de milhões de brasileiros.

O nosso fundo **GUARDIAN ICATU PREV FI RENDA FIXA CP (CNPJ 45.386.487/0001-20)**, em parceria com a ICATU, especialista em seguro de vida e previdência, já carrega um histórico acima da média. Destinando a receber tanto provisões de Planos Geradores de Benefícios Livre (PGBL) quanto Vida Geradores de Benefícios Livre (PGBL)

Além de todos os benefícios de uma previdência privada, atuamos de forma criteriosa na gestão dos ativos, pensando no retorno consistente dos investimentos.

### RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS 12 MESES



O fundo de previdência da Guardian já acumula **14,1%** de rentabilidade nos últimos 12 meses.

O que representa **111,3% do CDI**.

APRENDA MAIS SOBRE  
PREVIDÊNCIA AQUI



ÚLTIMO RELATÓRIO DO  
FUNDO DE PREVIDÊNCIA



### Como Investir?

Abra sua conta de investimentos e solicite ao seu assessor a aplicação ([clique aqui](#))

**GUARDIAN ICATU PREV FI Renda Fixa CP - 45.386.487/0001-20**



# GLOSSÁRIO

## **COTA VALOR DE MERCADO**

VALOR DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO NA DATA DE FECHAMENTO DO RELATÓRIO.

## **VALOR DE MERCADO**

VALOR DA COTA VALOR DE MERCADO MULTIPLICADO POR TODAS AS COTAS DO FUNDO.

## ***DIVIDEND YIELD***

RENTABILIDADE RELATIVA DOS RENDIMENTOS PAGOS AOS COTISTAS DO FUNDO. CALCULADO PELA DIVISÃO DO RENDIMENTO ANUALIZADO SOBRE A COTA VALOR DE MERCADO.

## **RETORNO MENSAL**

RETORNO CONSIDERANDO GANHO DE CAPITAL E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS.

## **COTA PATRIMONIAL**

REPRESENTAÇÃO DO VALOR FINANCEIRO DE UMA COTA DENTRO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO.

## **ABL**

ABREVIÇÃO DE ÁREA BRUTA LOCÁVEL. REFERE-SE AO ESPAÇO TOTAL NA PARTE INTERNA DE UM EDIFÍCIO QUE PODE SER DESTINADO À LOCAÇÃO.

## **VACÂNCIA FÍSICA**

COMPREENDE A PORCENTAGEM DA ÁREA BRUTA LOCÁVEL VAGA EM M<sup>2</sup> DENTRE A ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL DO FUNDO.

## **VACÂNCIA FINANCEIRA**

COMPREENDE A PORCENTAGEM DA RECEITA DE LOCAÇÃO POTENCIAL DAS ÁREAS VAGAS SOBRE A RECEITA DE LOCAÇÃO TOTAL DO FUNDO.

## **PL**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO.

## **FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

## **CRI**

CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO

## **WAULT**

MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA.

## ***LTV - LOAN TO VALUE***

REPRESENTA A RAZÃO DA DÍVIDA DO FUNDO FRENTE AO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO.



Gestão de Recursos

# DISCLAIMER

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



## CONTATO



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



EMAIL  
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE  
+55 11 3098 8900



LINKEDIN  
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM  
GUARDIAN.GESTORA



QUERO ENTRAR NO MAILING LIST  
E RECEBER COMUNICADOS DA  
GESTORA



Gestão de Recursos