



**GA<sup>11</sup>  
RE** FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE



# RELATÓRIO GERENCIAL

janeiro | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO**   
números GARE11 | jan25
  - 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 IMOVEIS
  - 4.2 PERFIL DOS INQUILINOS
- 5 ALAVANCAGEM**  
perfil CRIS e gestão de caixa
- 6 GARE NA FILA DO PÃO**  
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização
- 7 A GUARDIAN GESTORA**  
estruturas e frente de atuação

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



# 1.

# VISÃO

## GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

**MIX MATEUS MACEIO** | ANTARES, MACEIÓ, AL



# VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

## OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

## PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 1,36**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **40**  
imóveis

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

 **R\$ 7,87**  
por cota

DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>

 **12,7%**  
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **543**  
mil m<sup>2</sup>

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,22**  
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 6,36**  
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT<sup>2</sup>)

 **13,9**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,85**  
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **314,2**  
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%<sup>3</sup>**

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **147.458.223**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/01/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS  
(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA  
(3) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

# 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

### MOVIMENTOS RG | JAN25

Neste relatório aprofundamos os **últimos movimentos da operação que ocorreu no 2S24 e sua conclusão**, destacando os impactos no portfólio do fundo. O atraso na publicação deste RG ocorreu uma vez que **optamos por aguardar a liquidação da venda do imóvel BRF VISA**, inicialmente prevista para fevereiro, para garantir que o relatório gerencial de Jan/25 trouxesse a **fotografia final de alavancagem do fundo**, ponto que gerou muitas dúvidas após o RG de Dez/24. A operação acabou atrasando mais do que esperávamos, devido à demora no registro documental da operação pelas entidades locais responsáveis. Reforçamos que a **fotografia e os números apresentados no relatório referem-se ao mês de janeiro (BRF VISA ainda presente no portfólio), com exceção da seção de alavancagem que já reflete a venda de VISA** e a estrutura de capital do fundo após conclusão da operação.

### CENÁRIO DE VOLATILIDADE E IFIX EM MÍNIMAS HISTÓRICAS | JAN25

Iniciamos **2025** com um cenário macroeconômico ainda desafiador, dando continuidade às tendências observadas em **novembro e dezembro de 2024**. Com a **perspectiva de inflação elevada** para o ano, aumenta a expectativa de que o atual **ciclo de alta da taxa básica de juros** se prolongue. As projeções de mercado indicam **juros em 15% e inflação em 5%** ao final do ano, reforçando a necessidade de maior **credibilidade na política fiscal do governo** para a retomada da confiança dos investidores. Esse ambiente adverso tem levado a uma “corrida para renda fixa”, assim como **volatilidade cambial, resultando na pressão sobre os preços dos FIIs**. Como reflexo o **IFIX registrou sua quinta queda mensal consecutiva em janeiro**, acumulando uma desvalorização de **3,07% no mês**.

Apesar da conjuntura adversa, **os fundamentos da tese de investimento do GARE11 permanecem sólidos. Não há nenhuma inadimplência em nossos aluguéis, vacância ou deterioração no perfil de crédito dos inquilinos. Os pilares da estratégia do fundo, baseados em contratos atípicos de longo prazo com inquilinos de primeira linha, continuam demonstrando resiliência mesmo em períodos de maior volatilidade no mercado.** Importante mencionar que os movimentos de rebalanceamento de carteiras automatizadas, comuns no início e no final de cada mês e o aumento do volume de operações de day trade no mercado secundário de GARE11 também se mantiveram relevantes e contribuíram para uma maior pressão na cotação do GARE11.

### CONCLUSÃO DA GRANDE OPERAÇÃO | VENDA BRF VISA | NOVA FOTOGRAFIA DO GARE11

No início de março de 2025, **concluimos a venda do imóvel BRF VISA**, encerrando assim a grande operação detalhada no relatório anterior. Para **garantir que trouxéssemos a fotografia final do GARE11** após a conclusão dessa operação, optamos por aguardar a finalização da transação de venda, inicialmente prevista para fevereiro, antes de publicar o relatório gerencial de Jan/25. No entanto, o processo sofreu atrasos devido à demora no registro documental do imóvel pela entidades locais responsáveis. É importante destacar que, assim como nesta última transação, **muitos passos dessa grande operação não ocorreram simultaneamente ou dentro dos prazos inicialmente previstos**. Porém, ao longo desses meses, nos empenhamos dentro das possibilidades legais, para transmitir o máximo de informações sobre o processo, permitindo que os investidores **tangibilizassem o impacto e o resultado final esperado**.

A venda do BRF VISA, marca **o desfecho de uma ampla operação**, que abrangeu compra e venda de ativos, amortização antecipada de dívidas, securitização de recebíveis e captação de recursos, totalizando **mais de R\$ 1,5 bilhão em transações**. A complexidade dessa operação exigiu planejamento estratégico detalhado e um esforço significativo para garantir sua execução eficiente, com o principal objetivo de **fortalecer e expandir a tese de investimento do fundo, promovendo maior diversificação do portfólio, mitigação de riscos e ampliação da geração de retornos**.

No dia **27/02**, foi realizada a baixa antecipada do CRI atrelado ao imóvel **BRF VISA**, correspondendo à **primeira parcela de pagamento da venda**. A conclusão efetiva da transação ocorreu em **11/03**, conforme Fato Relevante, após a **escrituração do imóvel na prefeitura**. O valor total da venda foi de **R\$ 273,4 milhões**, com um **lucro bruto aproximado de R\$ 71,5 milhões** e uma **TIR de 28% a.a.**, equivalente a **IPCA+20,7% ou 250% do CDI** no período. Esse desempenho reafirma a nossa gestão com foco na **criação de valor para os cotistas**, garantindo retornos expressivos mesmo em um ambiente econômico desafiador.

Após a liquidação da venda, os principais números financeiros do fundo foram **impactados positivamente**:

- **Disponibilidades atingiram R\$ 555,8 milhões**, garantindo um colchão de disponibilidades confortável para obrigações do fundo no curto e longo prazo.
- **Redução de aproximadamente R\$ 145 milhões em dívida**, com alavancagem líquida final em **23,3%**, mantendo uma estrutura de capital eficiente e nível de alavancagem comedido.
- Cobertura robusta para amortizações financeiras: mais de **10 anos de cobertura** do fluxo de amortização de suas obrigações de securitização.

Como parte da nossa **estratégia**, desde o início do planejamento dessa grande operação – agora concluída – já considerávamos a **venda do BRF VISA** na projeção da fotografia final do fundo. Seguindo essa abordagem e alinhados às demais **vendas estratégicas de imóveis** já realizadas, elaboramos um **guidance de 6 meses**, divulgado no último **Relatório Gerencial**, que já incorporava a venda desse ativo. Essa estrutura garante maior previsibilidade na distribuição, preservando a estabilidade da cota e proporcionando segurança aos investidores do GARE11.

Ao final do mês de Janeiro, **não há nenhuma outra obrigação pendente relacionada à aquisição de ativos do GARE11**. Dos R\$ 30 milhões que restavam para registros cartoriais, apenas **R\$ 2 milhões seguem pendentes**, sendo essa a única obrigação remanescente fora das antecipações de recebíveis de contratos de locação. Importante lembrar que em dezembro, realizamos a **amortização antecipada parcial das securitizações estruturadas para a aquisição dos imóveis GPA e Mateus**, no valor de **R\$104 milhões**, sem impacto excessivo no caixa do fundo. Essa amortização ocorreu via “conversão” de parte do montante em cotas do FII ARTEMIS 2022, detentor desses imóveis, concedendo ao GARE11 **opção de recompra** pelo valor patrimonial destas cotas, sem qualquer obrigação de compra.

Por fim, a conclusão bem-sucedida dessa grande operação trouxe benefícios significativos ao GARE11, tornando o fundo mais robusto em volume e reforçando sua diversificação em termos de ativos, inquilinos, regiões e **na capacidade do fundo extrair mais valor de seus ativos, além da renda definida pelos aluguéis. Seguimos comprometidos com a sustentabilidade do portfólio e a criação de valor para nossos cotistas**, sempre atentos às oportunidades do mercado.

## PROPOSTAS DE **VENDA DE ATIVOS** | GESTÃO ATIVA

Conforme mencionado, o processo de venda do BRF VISA fora concluído. Já o processo de GPA Campinas, segue ainda sem novidades sobre o processo de diligência de documentação, ainda lento em razão da janela de virada do ano e dos feriados do início de 2025. **A gestão continua recebendo ofertas para alienação de outros imóveis do portfólio de maneira consistente**. A medida que qualquer avanço relevante em qualquer negociação seja alcançado, manteremos o mercado atualizado sobre estes desdobramentos.

## **CONVERSÃO DE COTAS E REDUÇÃO TAXA DE GESTÃO** | 6ª EMISSÃO GARE11

Conforme anunciado em **Fato Relevante de 15/01**, o processo de **conversão dos recibos GARE13 e GARE15 em cotas do GARE11** foi concluído em **17/01/2025**. A partir de **20/01/2025**, as novas cotas passaram a estar disponíveis para negociação no mercado secundário, marcando **a conclusão da 6ª emissão de cotas do fundo**, encerrada em novembro de 2024.

No último relatório, comunicamos que a partir de **janeiro de 2025**, o fundo já passa a refletir a **redução na taxa de gestão**, cobrindo **60% dos custos relacionados à 6ª emissão de cotas**, conforme compromisso anunciado pela gestora na emissão.

## 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. Caso você, leitor, identifique alguma carteira em que o GARE11 esteja presente e que não tenha sido mencionada, por favor nos escreva em: [ri@guardian-asset.com](mailto:ri@guardian-asset.com).



# 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

Seguindo o Guidance de Dividendos estabelecido até o final de 2024, o rendimento distribuído referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,083 por cota. O pagamento foi efetuado no 5º dia útil de fevereiro de 2025 (07/02/2025) para os cotistas com posição na DATACOM do fundo em 31/01/2025. Neste relatório, apresentamos o novo Guidance de Dividendos atualizado para os próximos seis meses de 2025, com uma projeção de rendimentos entre R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota, **muito próximo ao guidance praticado pelo fundo ao longo de 2024**. Este novo patamar sustenta um Yield entre **11% e 13%**, alinhado ao que foi previamente divulgado no âmbito da última emissão de cotas do fundo.

### RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO EFETIVA



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE apresentada a seguir reflete a nova configuração do GARE11, já integrando o portfólio do Carrefour, cuja liquidação foi concluída neste mês de dezembro. Com isso, detalhamos o resultado dos últimos 12 meses do fundo, considerando a totalidade das cotas emitidas após a 6ª emissão. Em dezembro, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 1,05%, correspondente a 12,66% ao ano, isento de imposto de renda.

VALORES EM MILHARES R\$	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	15.153	17.328	15.303	173.098
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	7.191	8.093	8.438	8.494	6.948	7.945	8.979	7.693	7.793	8.121	8.539	9.369	8.669	9.191	98.179
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	-	-	-	-	1.500	4.700	4.700	4.700	4.700	4.804	5.018	4.995	7.781	5.483	50.381
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRIs)	3.670	5.378	4.468	4.671	5.072	1.206	1.175	1.190	1.175	1.157	1.009	685	502	529	22.838
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	528	722	287	418	112	69	59	53	44	42	36	103	377	101	1.700
TOTAL DE DESPESAS	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 3.963	- 2.632	- 2.685	- 2.749	- 2.998	- 3.222	- 2.907	- 2.941	- 34.746
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 443	- 425	- 856	- 914	- 867	- 941	- 899	- 844	- 980	- 938	- 900	- 971	- 808	- 921	- 10.839
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)	-	- 113	- 102	- 20	- 95	- 270	- 1.364	- 89	- 15	- 39	- 122	- 268	- 71	- 84	- 2.336
DESPESAS DIVERSAS	- 112	- 30	- 29	- 3	- 25	- 73	- 23	- 16	- 16	- 16	- 88	- 104	- 160	- 44	- 596
DESPESAS FINANCEIRAS	- 2.359	- 2.403	- 1.586	- 1.695	- 1.694	- 1.685	- 1.676	- 1.683	- 1.675	- 1.757	- 1.888	- 1.878	- 1.867	- 1.891	- 20.975
RESULTADO LÍQUIDO	4.101	11.222	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.980	11.026	11.374	11.605	11.733	12.435	12.363	136.143
RECEITAS	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	15.153	17.328	15.303	173.098
DESPESAS	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 3.963	- 2.656	- 2.685	- 2.749	- 2.998	- 3.222	- 2.907	- 2.941	- 34.771
DY RECIBOS	- 4.373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199	- 1.986	- 2.185
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	4.829	10.573	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	11.328	11.580	11.580	11.580	12.239	134.833
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,071	0,089	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,088	0,090	0,092	0,093	0,099	0,084	1,067
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,084	0,084	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,090	0,092	0,092	0,092	0,083	1,057

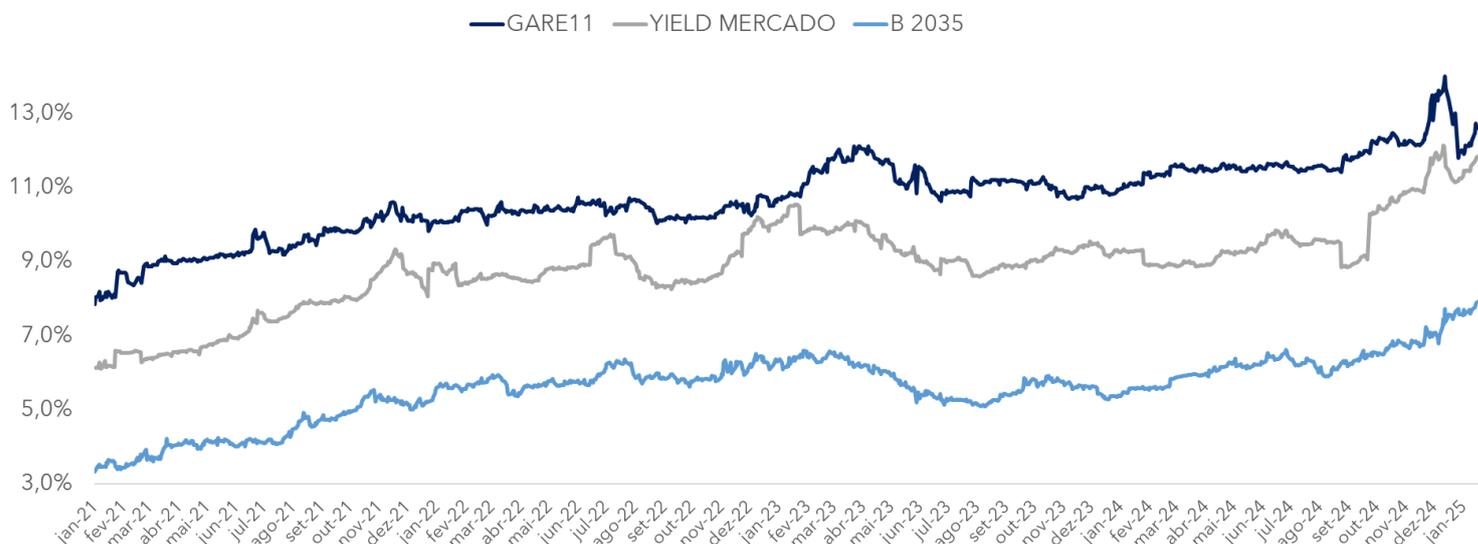
# PERFORMANCE GARE11

## rentabilidade, liquidez e cotistas

### RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Janeiro (31/01) com o valor de R\$ 7,87, atingindo a rentabilidade total no mês de -5,41% a.m., considerando o dividendo de R\$ 0,083/cota anunciado em 31/01. O fundo segue apresentando uma combinação muito competitiva entre retorno, PL do fundo, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos 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 5,06%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.



### LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO | EVOLUÇÃO NÚMERO DE COTISTAS

O fundo segue observando a maturação do mercado secundário de sua cota, tendo registrado mais um elevado patamar de negociações, representando um giro total de R\$ 140 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 6,3 milhões.

Durante o mês de Janeiro o fundo alcançou a marca de **314.231 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo como o fundo nº1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez[22].



# 4.

# PORTFÓLIO

## GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

**GPA ABILIO SOARES** | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



# O PORTFÓLIO GARE11

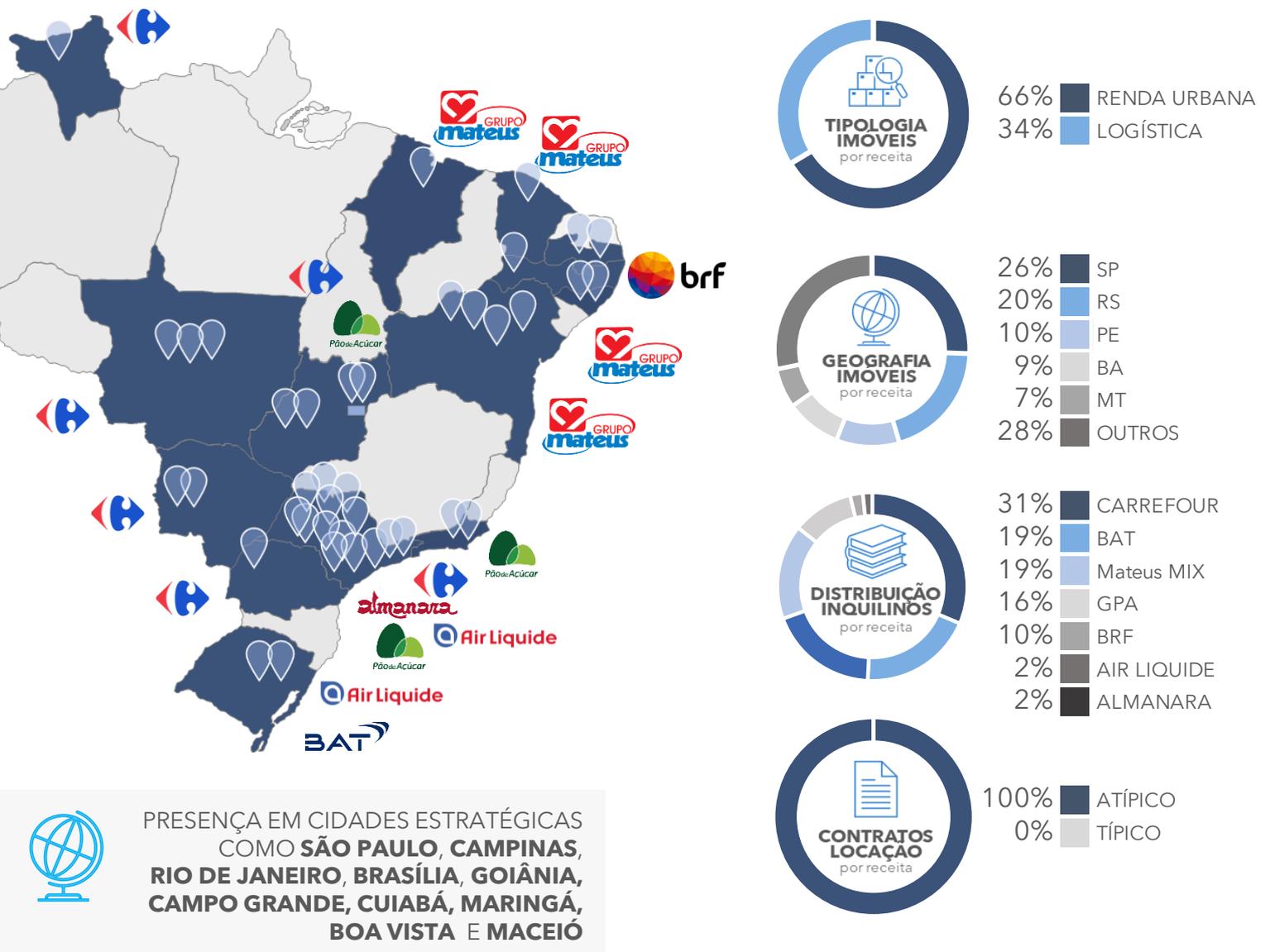
## diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

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 aquisição e consolidação de 15 imóveis do Carrefour, o fundo reforça ainda mais sua estratégia de diversificação de portfólio. Ao todo são **40 imóveis, todos locados a 7 inquilinos de 1ª linha 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



### RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



# OS IMÓVEIS

mais de **543mil m<sup>2</sup>** 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	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
2	GPA - LEOPOLDINA	SÃO PAULO	VILA LEOPOLDINA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,3%
3	GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
4	GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
5	GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
6	GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
7	GPA - PARÓQUIA	RIO DE JANEIRO	COPACABANA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
8	GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
9	GPA - L02 NORTE	BRASÍLIA	ASA NORTE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
10	GPA - LAGO NORTE	BRASÍLIA	LAGO NORTE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
11	GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
12	MATEUS - TRAPICHE	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENDU URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
13	MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENDU URBANA	01-04-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
14	MATEUS - CAJAZEIRAS	CAJAZEIRAS	CENTRO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
15	MATEUS - COITÉ	CONCEIÇÃO DE COITÉ	MATO GRANDE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
16	MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENDU URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
17	MATEUS - JACOBINA	JACOBINA	NAZARÉ	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
18	MATEUS - SOUZA	SOUZA	JARDIM BRASÍLIA	LOJA	RENDU URBANA	29-04-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
19	MATEUS - TIMON	TIMON	PARQUE PIAUÍ	LOJA	RENDU URBANA	05-05-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,1%
20	MATEUS - VITÓRIA DA C.	VITÓRIA DA CONQUISTA	BOA VISTA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,9%
21	AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
22	AIR LIQUIDE CANOAS	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,5%
23	BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	19,4%
24	BRF VISA	VITÓRIA DE STO ANTÃO	S. VICT. DE PAULO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-01-48	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	10,5%
25	ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
26	ATC - ANÁPOLIS	ANÁPOLIS	DISTRITO INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
27	ATC - ATIBAIA	ATIBAIA	RECREIO ESTORIL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
28	ATC - ARARAQUARA	ARARAQUARA	AROEIRAS	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
29	ATC - BARRA DO GARÇAS	BARRA DOS GARÇAS	SANTO ANTÔNIO	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,2%
30	ATC - BARRETOS	BARRETOS	TRAVESSÃO	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
31	ATC - BOA VISTA	BOA VISTA	ZONA 01	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
32	ATC - CAMPO GRANDE AEROPORTO	CAMPO GRANDE	VILA NOVA PRUDENTE	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,5%
33	ATC - CARAGUATATUBA	CARAGUATATUBA	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
34	ATC - CUIABÁ TIJUCAL	CUIABÁ	TIJUCAL	LOJA	RENDU URBANA	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
35	ATC - FORTALEZA EUSÉBIO	EUSÉBIO	COAÇU	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
36	ATC - LUCAS DO RIO VERDE	LUCAS DO RIO VERDE	PARQUE DAS EMAS	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
37	ATC - MARINGÁ	MARINGÁ	VILA CASTELANDE	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
38	ATC - PRESIDENTE PRUDENTE	PRESIDENTE PRUDENTE	PARQUE CEDRAL	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
39	ATC - TRÊS LAGOAS	TRÊS LAGOAS	DISTRITO INDUSTRIAL II	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
40	ATC - SANTA BÁRBARA D'OESTE	SANTA BÁRBARA D'OESTE	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%

## PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA - SP

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

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



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

**RENDU URBANA**

**2.479m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**18 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

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

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

**RENTA URBANA**

**2.141m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 845

### PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

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

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

**RENTA URBANA**

**7.252m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

### PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

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

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

**RENTA URBANA**

**3.540m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

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

A localização é bastante estratégica, está a 4 quadras da estação Vila Gilda do BRT, além da proximidade com o Shopping ABC, o mais importante da região com 48.000 m<sup>2</sup> de ABL.

**RENDA URBANA**

**2.141m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

### PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

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

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

**RENDA URBANA**

**2.895m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



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

### PÃO DE AÇÚCAR | PARÓQUIA - RJ

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

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

**RENDA URBANA**

**5.439m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**18 anos**  
Contrato Atípico



AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

A loja possui bandeira Extra e tem frente para a Avenida José Bento Ribeiro Dantas em Manginhos, 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.



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

**RENTA URBANA**

**2.786m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**18 anos**  
 Contrato Atípico

### PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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



EQ 404/405 - SHCN

**RENTA URBANA**

**2.994m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**15 anos**  
 Contrato Atípico

### PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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



SHIN S/N BLOCO A - TRECHO 1

**RENTA URBANA**

**3.660m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**15 anos**  
 Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

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

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

**RENDA URBANA**

**6.130m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico



### MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

**RENDA URBANA**

**14.794m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



### MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

**RENDA URBANA**

**11.637m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS | JACOBINA - BA

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

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

**RENDA URBANA**

**12.850m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



AV. CENTENÁRIO, 532 - NAZARÉ

### MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

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

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

**RENDA URBANA**

**7.693m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



AVENIDA OLDACK AMÂNCIO ARAÚJO, 2135

### MATEUS | ITABUNA - BA

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

A loja se situa a apenas 10 minutos de carro do centro de Itabuna, bem como do principal Shopping da cidade, o Jequitibá, com um ABL de 28.500 m<sup>2</sup>, exercendo uma influência que se estende para além das fronteiras do próprio município.

**RENDA URBANA**

**7.316m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

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

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

**RENDA URBANA**

**12.810m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**25 anos**  
 Contrato Atípico



AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

### MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

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

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

**RENDA URBANA**

**7.900m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**25 anos**  
 Contrato Atípico



R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

### MATEUS | SOUSA - PB

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

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

**RENDA URBANA**

**6.307m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**25 anos**  
 Contrato Atípico



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

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS | TIMON - MA

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

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

**RENDA URBANA**

**15.643m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**14.836m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**13.029m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295- RECREIO ESTORIL

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**13.748m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**13.958m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. JOSE HERCULANO S/N

### CARREFOUR/ ATC | 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, umas das principais da cidade, potencializa ainda mais o fluxo comercial.

**RENDA URBANA**

**13.719m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ ATC | ST. BARBARÁ 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.

**RENDA  
URBANA**

**12.238m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



### CARREFOUR/ ATC | MARINGÁ - PR

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.

**RENDA  
URBANA**

**11.525m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



### CARREFOUR/ ATC | LUCAS DO RIO VERDE - MT

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.

**RENDA  
URBANA**

**15.400m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**13.722m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**13.837m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



RODOVIA BR -060, KM 123

### CARREFOUR/ ATC | 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.

**RENDA URBANA**

**27.277m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR /ATC | EUSÉBIO/FORTALEZA - 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.

**RENDA URBANA**

**12.546m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305- COAÇU

### AIR LIQUIDE | SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

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

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

**LOGÍSTICO**

**17.800m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**14 anos**  
 Contrato Atípico



ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

### AIR LIQUIDE | CANOAS - RS

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

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

**LOGÍSTICO**

**7.000m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**14 anos**  
 Contrato Atípico



RUA DAVID CANABARRO S/Nº

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### BAT SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA - RS

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

Este complexo possui um laboratório e abrange uma variedade de galpões, instalações de utilidades, amplo espaço de estacionamento e edifícios de escritórios, distribuídos em uma extensão total de 501 mil m<sup>2</sup> de terreno.

**LOGÍSTICO**

**79.984m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**10 anos**  
 Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

### BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE

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

O complexo fica ao lado da fábrica da BRF e ambos são conectados por meio de uma esteira refrigerada. Possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m<sup>2</sup> de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM.

**LOGÍSTICO**

**30.694m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**30 anos**  
 Contrato Atípico



RODOVIA PE 050, S/Nº, KM 02

### ALMANARA | JANDIRA - SP

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

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

**LOGÍSTICO**

**5.409m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**17 anos**  
 Contrato Atípico



RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

# LOCATÁRIOS GARE11

## diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
BRF	ALIMENTOS	23,2	53,6	10%	AAA (S&P)
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	449,7	147,7	2%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	388,9	168,0	19%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	15,9	26,8	19%	AA+ (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,1	19,2	16%	AA+ (FITCH)
ALMANARA <sup>1</sup>	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	31%	AAA (S&P)

### CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

**AAA AA+ AA**

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

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

## QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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.



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

# 5.

# ALAVANCAGEM

## GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

**BRF VISA** | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE



# ALAVANCAGEM FINANCEIRA

## perfil CRIS e gestão de caixa

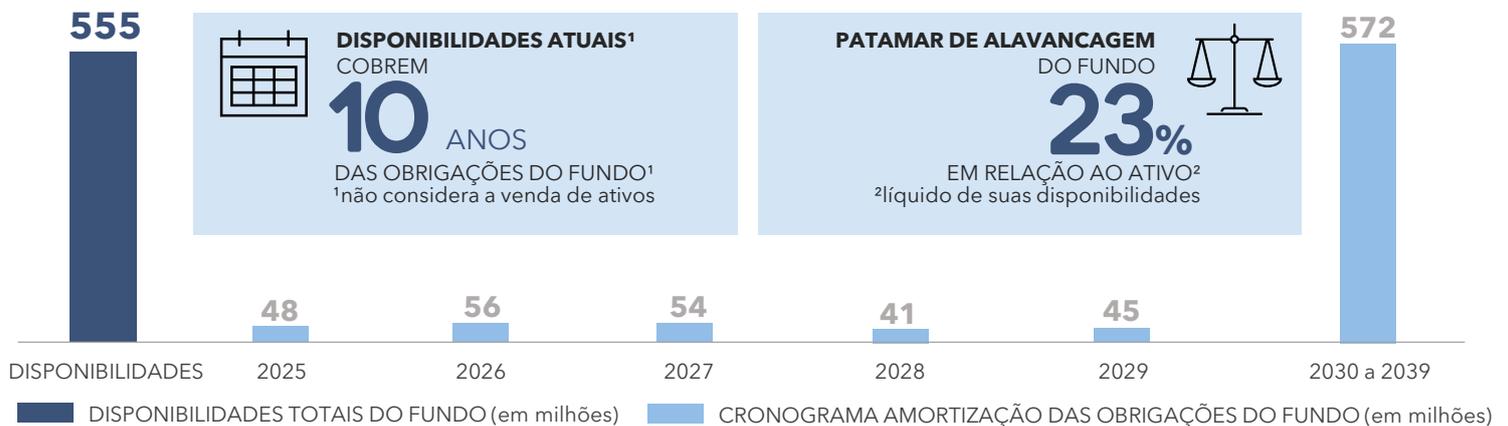
### PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de **CRIs "CASADAS" com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro**. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas 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.

### GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO | JAN25

VALORES ABAIXO JÁ REFLETEM FOTOGRAFIA CONSOLIDADA DO FUNDO PÓS VENDA DE BRF VISA



Na seção "Comentários do Gestor", apresentamos atualizações sobre a grande operação iniciada no 2T24, que foi concluída em março de 2025. Recomendamos a leitura integral do texto para um entendimento detalhado dos desdobramentos abaixo.

A **venda do BRV VISA**, concluída em **11/03**, marcou o **último passo dessa ampla operação**, que envolveu **compra e venda de ativos, amortização antecipada de dívidas, securitização de recebíveis e captação de recursos**. A transação foi realizada por **R\$ 273,4 milhões**, resultando em um **lucro bruto de aproximadamente R\$ 71,5 milhões** e uma **TIR de 28% a.a.**, equivalente a **IPCA+20,7% ou 250% do CDI no período**.

Essa liquidação permitiu ao fundo alcançar um **nível confortável em seu colchão de disponibilidades, totalizando R\$ 555,8 milhões**, garantindo recursos para cobertura de **obrigações de amortização de médio e longo prazo** (agora ultrapassa **10 anos de cobertura** do fluxo de amortização de suas obrigações de securitização). Além disso, viabilizou a **redução de aproximadamente R\$ 145 milhões em dívida**, com a **alavancagem líquida ajustada para 23%**, assegurando uma **estrutura de capital eficiente e alinhada ao planejamento inicial das operações do 2S24**.

Após a conclusão desta operação, **não há nenhuma outra obrigação relevante pendente relacionada à aquisição de qualquer ativo do GARE11** (GPA/Mateus ou Carrefour). Em relação à aquisição de Carrefour, dos R\$ 30 milhões de pagamentos remanescentes que dependiam de registros cartoriais, apenas **R\$ 2 milhões seguem pendentes**. Desta forma, as antecipações de recebíveis de contratos de locação são as únicas obrigações financeiras que o GARE possui.

Importante relembrar que em dezembro, realizamos a **amortização antecipada parcial de securitizações estruturadas para a aquisição dos imóveis GPA e Mateus**, no valor de **R\$104 milhões**, sem impacto excessivo no caixa do fundo. Essa amortização ocorreu via conversão de parte do montante em cotas do FII ARTEMIS 2022, controlado pelo GARE e detentor desses imóveis. Apesar desta "conversão", GARE11 possui **OPÇÃO de recompra** pelo valor patrimonial destas cotas, sem que haja qualquer obrigação de recompra.

# 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.

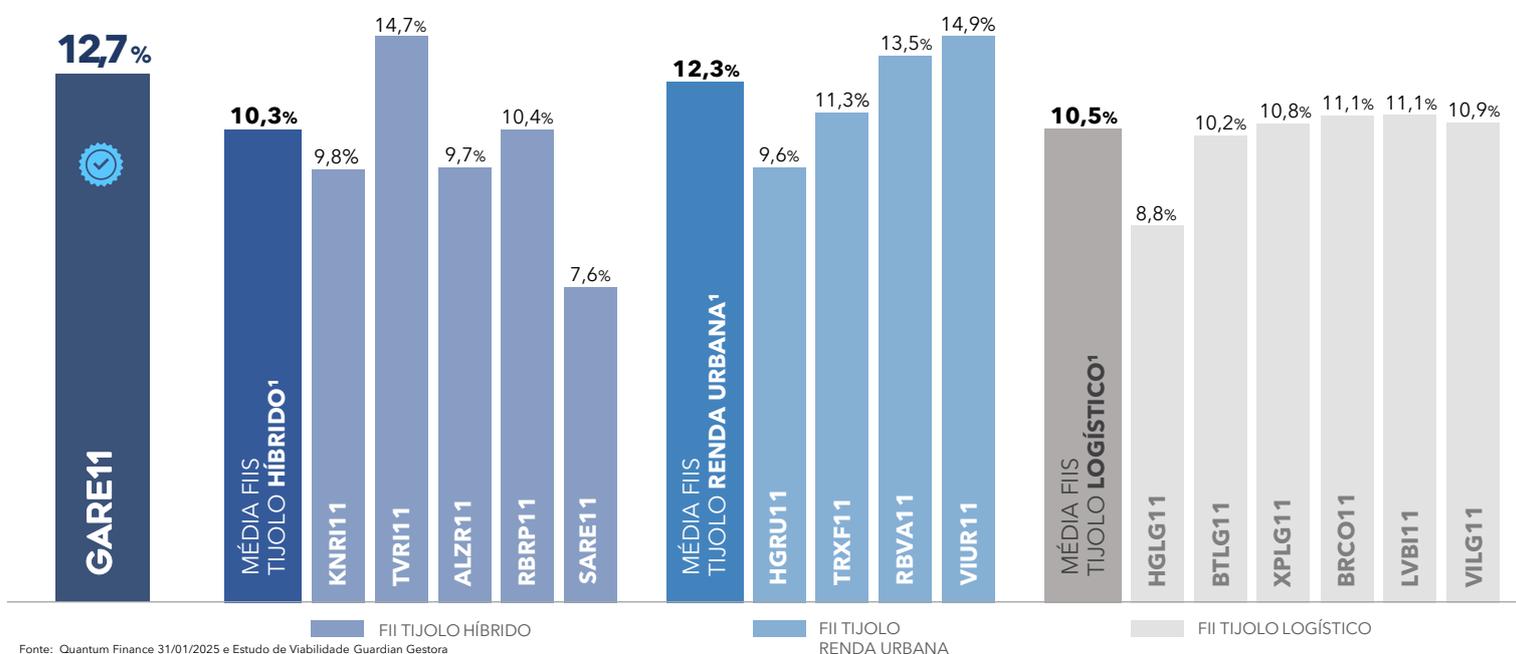
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 (49% LOG e 51% RU), apresentamos nesta sessão um Raio X dos pares diretos do fundo, mas trazemos também os principais personagens dentro dos segmentos de Renda Urbana e Logística para que o investidor possa melhor compreender o atual posicionamento do fundo, assim como **quem é ele na "fila do pão"**.

### PATAMAR DE DIVIDEND YIELD ENTRE FUNDOS COMPARÁVEIS

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



Fonte: Quantum Finance 31/01/2025 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora  
<sup>1</sup>Reflete 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 ativos de Logística e de Renda Urbana, trouxemos um quadro comparativo dos principais números do fundo e dos principais FIIs das classes comparáveis a ele: FIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIs de TIJOLO RENDA URBANA e FIIs de TIJOLO LOGÍSTICO.

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

CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO				
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	SARE11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)	1.360	4.549	1.613	1.267	898	709
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.780	4.981	1.626	2.026	931	1.099
NÚMERO ATIVOS (#)	40	21	61	23	6	4
ABL TOTAL (000m²)	543	722	306	227	41	97
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU   66% LOG   34%	LOG   54% OFC   46%	RU   52% OFC   48%	OFC   49% LOG   27% RU   24%	OFC   84% LOG   16%	OFC   59% LOG   41%
VACÂNCIA (%)	0%	6%	3%	0%	15%	45%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	46%	0%	100%	57%	0%
PRAZO CONTRATOS (anos)	13,88	9,45	3,3	9,2	5,77	4,4
NÚMERO INQUILINOS	7	> 50	2	14	> 40	15
P/VP	0,85	0,82	0,83	0,95	0,64	0,48
Y12M @ MKT (a.a.%)	12,4%	8,3%	12,8%	8,5%	12,7%	7,8%
Y12M @ VP (a.a.%)	10,5%	6,8%	10,6%	8,1%	8,1%	3,7%
BASE COTISTAS (mil)	314	291	65	155	75	31
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.364	4.844	733	1.344	1.002	548
LIQUIDEZ/PL	4,68	1,06	0,45	1,06	1,12	0,77
COTISTAS/PL	0,23	0,06	0,04	0,12	0,08	0,04

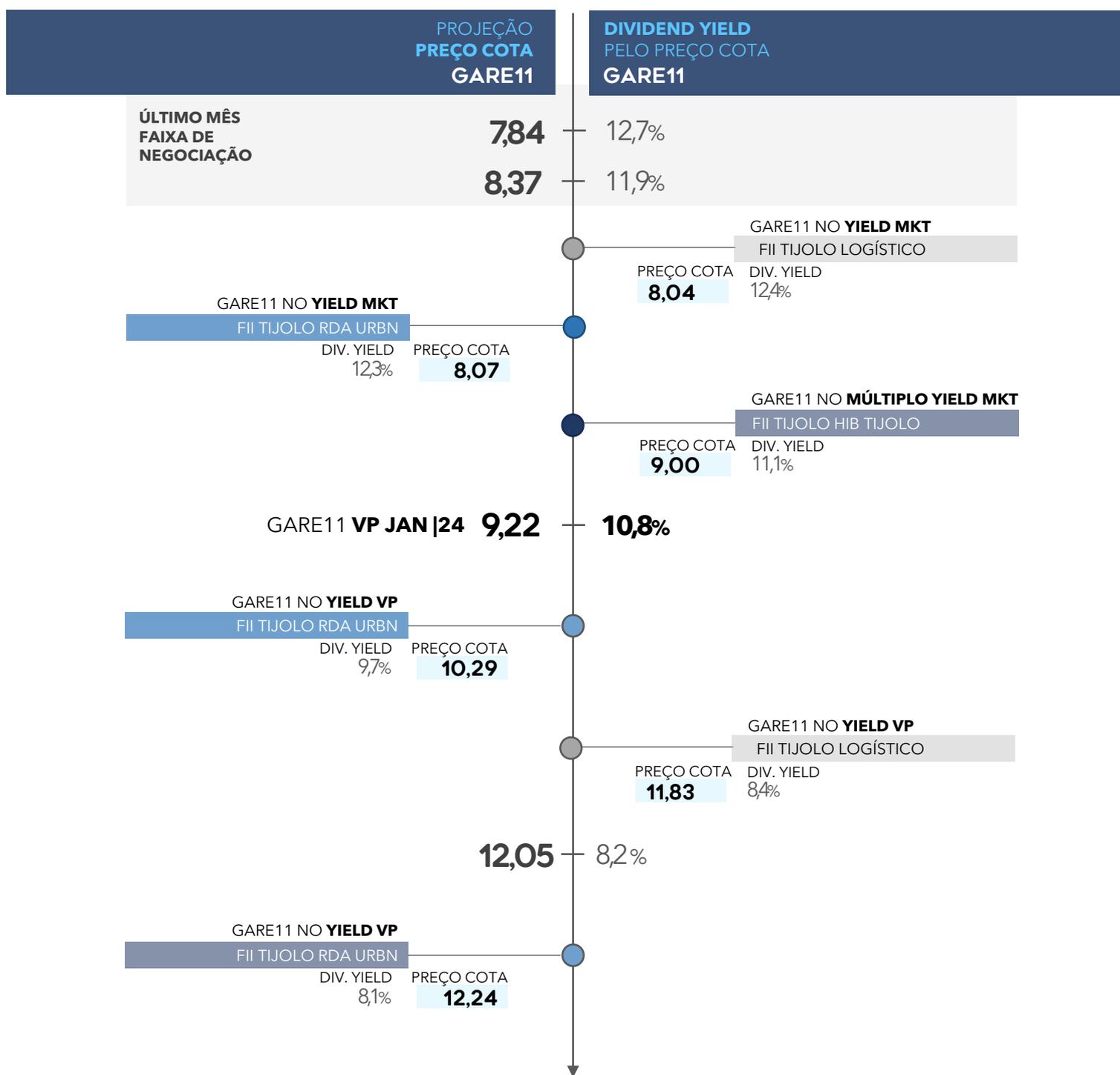
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	VIUR11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)	1.360	2.939	2.038	1.667	238	5.498	4.490	3.340	1.884	2.013	1.692
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.780	3.077	3.297	1.939	358	6.298	4.690	3.582	1.899	2.165	1.927
NÚMERO ATIVOS (#)	40	70	58	83	8	28	35	18	12	10	15
ABL TOTAL (000m²)	543	621	593	302	96	1.600	859	1.001	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU   66% LOG   34%	RU   100%	RU   100%	RU   100%	RU   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	5%	3%	6%	1%	4%	0%	1%	2%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	83%	94%	58%	79%	29%	35%	100%	37%	33%	9%
PRAZO CONTRATOS (anos)	13,88	10,0	15,4	6,4	10,1	3,8	5,0	5,4	5,0	4,3	3,9
NÚMERO INQUILINOS	7	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/VP	0,85	0,89	0,97	0,75	0,61	0,92	0,88	0,85	0,79	0,72	0,63
Y12M @ MKT (a.a.%)	12,4%	9,7%	12,0%	13,4%	13,7%	8,1%	9,4%	9,5%	10,2%	10,7%	9,6%
Y12M @ VP (a.a.%)	10,5%	8,7%	11,6%	10,0%	8,3%	7,4%	8,3%	8,0%	8,1%	7,6%	6,1%
BASE COTISTAS (mil)	314	212	185	61	47	494	371	341	116	133	149
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.364	3.936	4.619	1.789	164	6.615	7.427	3.279	3.192	3.349	1.443
LIQUIDEZ/PL	4,68	1,34	2,27	1,07	0,69	1,20	1,65	0,98	1,69	1,66	0,85
COTISTAS/PL	0,23	0,07	0,09	0,04	0,20	0,09	0,08	0,10	0,06	0,07	0,09

# 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 31/01/25) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Dezembro|24). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



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

# 7.

## A GUARDIAN

### GESTORA

estrutura e frentes de atuação

**MATEUS MIX ITABUNA** | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



# A GUARDIAN GESTORA

a gestora

## QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 5,0 bilhões** sob gestão distribuídos entre 12 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 7 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 280 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\$ 5.2**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES  
 **+ 350K**  
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS  
 **R\$ 5.0**  
bilhões

FUNDOS  
 **12**  
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS  
 **28**  
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

### R.I., SALES E RESEARCH

### COMPLIANCE E RISCO

#### CRÉDITO ESTRUTURADO

#### CRÉDITO PRIVADO

#### IMOBILIÁRIO

**PEDRO KLUPPEL**  
GESTÃO R.I., MKT, 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 22 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

# GAME11

outras teses



ACESSE O RELATÓRIO  
DO MÊS DE JAN25

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\$ 199,3**  
milhões



ALOCAÇÃO ALVO

**100%**



NÚMERO ATIVOS

**28** 25 CRIs  
03 FIIs



PREÇO DA COTA (DATACOM)

**R\$ 8,20**  
por cota



RENTABILIDADE 12 MESES

**12,33%**  
nos últimos 12 meses



YIELD MENSAL

**1,09%**



DURATION MÉDIA

**4,8**  
anos



DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

**R\$ 0,095**  
por cota

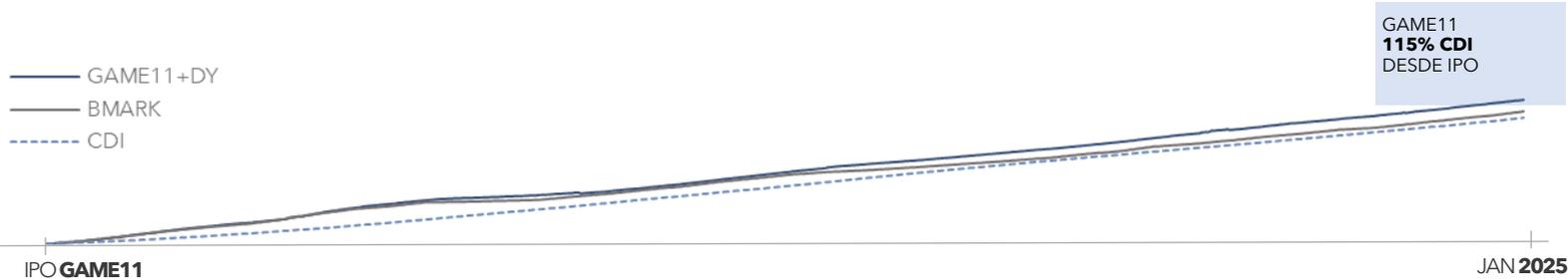


COTISTAS

**23,0k**  
de cotistas



## RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



## FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



84% BETA  
16% ALPHA  
65% CORE  
35% TÁTICO



28% MISTO  
26% LOGÍSTICO  
21% VAREJO  
20% RESIDENCIAL  
4% ESCRITÓRIO



73% IPCA  
27% CDI

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA

COTA GAME11	7,40	7,70	8,00	8,30	8,60	9,50	9,80
IPCA+ 73,0%	<b>13,94%</b>	<b>13,17%</b>	<b>12,40%</b>	<b>11,62%</b>	<b>10,85%</b>	<b>8,53%</b>	<b>7,76%</b>
CDI+ 27,0%	<b>10,75%</b>	<b>9,83%</b>	<b>8,90%</b>	<b>7,98%</b>	<b>7,05%</b>	<b>4,28%</b>	<b>3,36%</b>

# 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 janeiro, **o fundo rendeu 1,14% , o equivalente a 113,0% do CDI no período e 107,1% do CDI nos últimos 12 meses.**

### 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 | **107,11% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 55.482.917,95**

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
<b>2025</b>	Fundo	1,14%	1,14%											
	CDI	1,01%	1,01%											
	%CDI	113,0%	113,0%											
<b>2024</b>	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%
<b>2023</b>	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



53% DEBÊNTURE  
15% CAIXA  
10% ZERAGEM  
8% FUNDOS  
4% LFT  
10% CRI



70% CDI+  
30% %CDI



66% AAA  
14% AA+  
5% AA  
4% AA-  
0% A+  
0% A  
10% Sem Rating

### ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**  
DO MÊS DE **JANI25**

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

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

### CONTATO

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

 EMAIL  
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

 TELEFONE  
+55 11 3098 8900

 LINKEDIN  
GUARDIAN GESTORA S.A.

 INSTAGRAM  
GUARDIAN.GESTORA

 SITE  
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



### AVISO LEGAL

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