



GA¹¹
FII
GUARDIAN
REAL ESTATE



RELATÓRIO GERENCIAL

set | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

1 VISÃO GERAL DO FUNDO

números GARE11 | set25

1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS

1.2 O GARE HOJE

2 COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos

3 PERFORMANCE E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

4 PORTFÓLIO GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

4.1 OS IMÓVEIS

4.2 PERFIL DOS INQUILINOS

5 ALAVANCAGEM

perfil CRIS e gestão de caixa

6 GARE NA FILA DO PÃO

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

7 GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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

1.

VISÃO

GERAL DO FUNDO
detalhes e principais movimentos

MIX MATEUS MACEIO | ANTARES, MACEIÓ, AL



VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

PRINCIPAL NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 2,06**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **31**
imóveis

NÚMERO CONSIDERA AQUISIÇÃO DE DESCO E VENDA DE 10 IMÓVEIS APENAS PARA SIMULAÇÃO DA FOTOGRAFIA DO FUNDO

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$ 9,03**
por cota

DIVIDEND YIELD¹

 **11,0%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **447,0**
mil m²

NÚMERO CONSIDERA AQUISIÇÃO DE DESCO E VENDA DE 10 IMÓVEIS APENAS PARA SIMULAÇÃO DA FOTOGRAFIA DO FUNDO

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,23**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 5,13**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **10,7**
anos

NÚMERO CONSIDERA AQUISIÇÃO DE DESCO E VENDA DE 10 IMÓVEIS APENAS PARA SIMULAÇÃO DA FOTOGRAFIA DO FUNDO

MÚLTIPLO P/VP

 **0,98**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **407,4**
mil cotistas

VACÂNCIA

 **0%**
física e financeira

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GARE11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **2020**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATA COM | **ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS**

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

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **223.419.956**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/09/2025 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS

(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

* 75.961733 cotas serão emitidas a partir dos recebimentos gerados por DP, SMA e outras liquidações na 7ª emissão do fundo.

2. **COMENTÁRIOS**

DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

BAT CACHOEIRINHA | JARDIM BETÂNIA, CACHOEIRINHA, RS



COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

SUMÁRIO COMENTÁRIOS DO GESTOR | SET25

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

- Conclusão - operação de venda de 10 imóveis do GARE11
- Atualização 7ª emissão de Cotas do GARE11
- Novas aquisições
- Recapitulando a operação de venda
- Principais Movimentos | SET25

VENDA DE ATIVOS | REDUÇÃO DE ALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO | NOVAS AQUISIÇÕES

Com o intuito de mantê-los informados e atualizados sobre as recentes transações do fundo, optamos por aguardar até o final do mês de outubro para a divulgação deste **Relatório Gerencial**, a fim de apresentar um contexto completo sobre a conclusão e liquidação **da venda dos 10 imóveis de Renda Urbana** para o fundo XPRI – evento **comunicado ao mercado nesta sexta-feira, 31/10/2025, por meio de Fato Relevante**.

A transação que envolve **4 lojas do GPA** (Paróquia/Copacabana-RJ, Vila Leopoldina-SP e 2 unidades no Lago Norte em Brasília) e **6 lojas do Grupo Mateus** (Timon-MA, Souza-PB, Jacobina-BA, Cajazeiras-PB, Vitória da Conquista-BA e Conceição do Coité-BA), representa um **grande marco na trajetória do GARE11**. Estruturada para combinar **geração de lucro relevante** e **redução expressiva de alavancagem**, a operação resulta em:

- **Lucro bruto de R\$ 145 milhões**
- Redução da **alavancagem em R\$ 356 milhões** - uma vez que os contratos desses ativos lastreiam operações de CRI que serão amortizadas de forma antecipada.
- Impacto **positivo** no **valor patrimonial**, com acréscimo de **R\$ 68,5 milhões**, o que representa um **incremento aproximado de R\$ 0,31 por cota**.

Mesmo com a **operação recém-concluída**, optamos por já **antecipar aos cotistas uma fotografia do fundo após a venda** (em detrimento de apresentar a fotografia do mês de setembro desatualizada). Portanto, este relatório **já reflete os efeitos da operação de venda dos 10 imóveis na configuração do portfólio do fundo**, enquanto seu impacto sobre os **principais indicadores** - como demonstrativos financeiros, fluxo de caixa e o valor patrimonial - serão percebidos **nos próximos meses**.

Além do **expressivo lucro obtido**, a **desalavancagem** decorrente da transação – já **projetada** neste relatório na **Seção 5** – reforça **a estrutura de capital do GARE11 e amplia a resiliência do colchão de disponibilidades**. Com o apoio dos recursos já captados na **7ª emissão de cotas**, o fundo passa a operar em **patamar de alavancagem líquida negativa**, ou seja, seu **patamar de disponibilidades é superior ao montante total de suas obrigações financeiras**. Poderíamos utilizar estes recursos para gradualmente amortizar a totalidade das obrigações financeiras do fundo de maneira antecipada, no entanto, este movimento poderia refletir um equívoco técnico-financeiro na estratégia do fundo, uma vez que:

- o nível de juros atuais (SELIC) coloca o custo de oportunidade de alocação destas disponibilidades em patamar bastante interessante;
- conforme detalhadamente há tempos sendo explicado, o fundo possui estrutura de alavancagem extremamente saudável, a partir de operações lastreadas em contratos de aluguel atípicos de longo prazo, com um custo financeiro médio adequado ao patamar de rentabilidade vigente nos imóveis do fundo e com prazo de amortização extremamente previsível e alongado (conforme os contratos de aluguel); e
- como também já antecipado desde o começo deste ano de 2025, o mercado de transação de ativos reais (imóvel) está extremamente aquecido e, dada as condições macroeconômicas do momento, estamos verificando/analisando oportunidades bastante interessantes cujo modelo de pagamento híbrido poderia levar em consideração alguma parcela em caixa.

Apresentamos, neste relatório, uma **fotografia de alavancagem projetada**, refletindo os efeitos da conclusão da operação até o momento – que será complementada por uma **fotografia final** após o encerramento integral da oferta do fundo e a **efetiva reposição dos novos ativos**.

Esta **7ª emissão de cotas do fundo** foi estruturada de forma **coordenada com a operação de venda dos imóveis**, anunciada em agosto, e tem como principal objetivo **a reposição dos ativos** envolvidos nesta transação e **o reforço da robustez de disponibilidades do fundo**.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

VENDA DE ATIVOS | REDUÇÃO DE ALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO | NOVAS AQUISIÇÕES

Como já antecipado, a **liquidação do direito de preferência, das sobras e do montante adicional** havia **alcançado** aproximadamente **R\$ 81 milhões**. Desde então, a emissão **avançou com parte das liquidações de cotistas profissionais**, atingindo um volume total captado até 30/09/25 de cerca de **R\$ 684 milhões**. Esse valor expressivo reforça a **confiança do mercado na tese do GARE11**, e evidencia o alinhamento com a estratégia traçada e os resultados alcançados nas operações.

Até o momento o fundo **firmou a aquisição de dois imóveis locados à Descos Atacado**, rede tradicional do Rio Grande do Sul, avaliados em **R\$ 32,3 milhões** e adquiridos a um **cap rate de 10,20%**, sem utilização de alavancagem. Tal aquisição já **está refletida no Relatório Gerencial**, porém os efeitos em **receita e fluxo de caixa serão incorporados apenas no relatório do mês de Outubro**. Além disso, no mês de setembro o GARE11 também **recomprou integralmente (conforme antecipado no Fato Relevante da Emissão) as participações dos FIIs controlados ARTEMIS 2022 e ANNECY 59** pelo valor patrimonial dos mesmos, voltando a **deter 100% das cotas destes fundos**. A liquidação desta recompra permitiu que o GARE faça jus à totalidade dos impactos gerados pela conclusão da venda dos ativos à XP.

A aquisição da maior parte dos ativos previstos no escopo da 7ª emissão se daria originalmente com a participação de procedimento de **compensação de créditos (pagamento em cotas)**. Estamos dando sequencia aos inúmeros procedimentos atrelados a este tipo de aquisição/liquidação para estes novos ativos, portanto, o encerramento desta 7ª emissão de cotas do fundo depende destas resoluções. Assim que houver qualquer documento vinculante assinado para estas operações, o fundo detalhará a mercado estas aquisições. Desta mesma forma, vencida esta etapa, o fundo entrará nos **procedimentos formais da B3 para conversão dos recibos de subscrição em cotas definitivas**, encerrando o ciclo da emissão.

Por fim, reforçamos nosso compromisso em **explicar aos investidores a lógica e os benefícios de todos os movimentos que ocorreram no fundo**. Com a conclusão da venda para o XPRI e 7ª emissão de cotas em fase final, o **GARE11**, reflete a **melhor fotografia de sua história**: um fundo com **alavancagem líquida próxima a zero, patrimônio bilionário, imóveis de qualidade, portfólio diversificado e resiliente, contratos de longo prazo, excelente quadro de inquilinos, enorme potencial de geração de lucros (desenvolvimento e reciclagem de portfolio)** e uma gestão comprometida com a **entrega consistente de valor aos cotistas**.

Logo abaixo, incluímos uma **seção exclusiva** detalhando a estrutura e o racional da operação de venda dos 10 imóveis do fundo, a fim de **manter o investidor informado** e **elucidar os pontos que mais têm gerado dúvidas e interpretações imprecisas no mercado**.

RECAPITULANDO A OPERAÇÃO VENDA DE ATIVOS PARA XPRI

Recapitulando o contexto da operação, a **transação envolve 4 lojas do GPA** (Paróquia/Copacabana-RJ, Vila Leopoldina-SP e 2 unidades no Lago Norte em Brasília) e **6 lojas do Grupo Mateus** (Timon-MA, Souza-PB, Jacobina-BA, Cajazeiras-PB, Vitória da Conquista-BA e Conceição do Coité-BA). A operação **gera um lucro bruto estimado de R\$ 145 milhões** e, simultaneamente, **reduz a alavancagem em cerca de R\$ 356 milhões**, uma vez que os contratos desses ativos lastreiam operações de CRI que serão amortizadas antecipadamente.

Essa desalavancagem **fortalece a estrutura de capital do GARE11 e amplia a resiliência do colchão de disponibilidades**, posicionando o fundo – com o apoio dos recursos provenientes da **7ª emissão de cotas** – em trajetória de **alavancagem líquida próxima de zero**.

Assim como em transações anteriores, a **venda foi estruturada com recebimento parcelado, entre 24 e 60 meses**, de modo a normalizar a distribuição de dividendos no longo prazo e evitar volatilidade na cota no mercado secundário. Esse prazo coincide com o ciclo de investimento e desinvestimento do fundo comprador. O **saldo a receber** será incorporado ao colchão de disponibilidades do GARE11, passando a constar no ativo do **FII Artemis 2022**, cujo **prazo médio de maturação é significativamente menor** do que o prazo médio de pagamento das alavancagens referentes aos ativos que não foram objeto da operação (superior a 15 anos).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT. RECAPITULANDO A OPERAÇÃO VENDA DE ATIVOS PARA XPRI

Com a conclusão da transação, é importante reforçar que a estrutura desenvolvida pela **XP Asset** para o **Fundo comprador (XPRI)** apresenta **prazo determinado de até 6 anos (5+1) e 2 classes de cotas**:

- (i) **cota Sênior** com uma rentabilidade pré definida em (**IPCA+9% a.a.**), representando 85% do fundo
- (ii) **Cotas Subordinadas**, que representam **15% do fundo** e têm **rentabilidade alvo de 20% a.a.**, sem remuneração mínima garantida.

A rentabilidade da Cota Subordinada deriva do excesso de resultado que o ecossistema deste fundo gerar que ultrapasse a rentabilidade da cota sênior, seja pela **renda dos aluguéis**, seja pela **venda futura de ativos com lucro**. Muito importante lembrar que o **contexto macroeconômico** que o Brasil se encontra (juros extremamente ásperos) inibe diversas frentes de investimento, inclusive em imóveis. Desta forma, diante de um **cenário de recuo dos juros** será natural uma **reprecificação** de um portfólio de tamanha qualidade (hardware imobiliário e contratos fortes) a **cap rates consideravelmente mais fechados**. Diante desta expectativa, o GARE11 optou por "comprar" o direito de se **beneficiar de vendas futuras** que venham a acontecer neste portfólio em meio a um cenário macro mais próximo de uma realidade sustentável para o país. Com isso, adquiriu integralmente as cotas subordinadas deste fundo. Além do benefício de uma rentabilidade alvo bastante satisfatória, a posição de cotista subordinado, também confere ao GARE considerável governança sobre os movimentos da nova tese de investimento. Como já havíamos pontuado anteriormente, **trata-se de uma mecânica que se assemelha a um earn-out, a partir da performance destes ativos em um futuro próximo**.

Além de oferecer uma **rentabilidade alvo atraente**, essa posição também **assegura ao fundo maior governança e alinhamento estratégico** na condução da nova tese de investimento. Como já mencionado em relatórios anteriores, trata-se de uma estrutura que **se assemelha a um earn-out**, em que o retorno adicional é capturado conforme a **performance futura dos ativos**.

A **conclusão da operação reflete um impacto positivo no valor patrimonial**, estimado em **R\$ 68,5 milhões**, o que representa **um acréscimo aproximado de R\$ 0,31 por cota** (considerando o volume atual de cotas do GARE11).

PRINCIPAIS MOVIMENTOS | SET25

O portfólio do fundo segue 100% adimplente e integralmente locado por meio de contratos atípicos, com prazo médio (WAULT) superior a 10 anos. Em Setembro, **o imóvel logístico BAT Souza Cruz, teve seu aluguel reajustado pelo IPCA acumulado em 12 meses, de 5,23%**. Esse ativo representa, 23% da receita do fundo. Os reajustes seguem o fluxo contratual previsto e contribuem para a atualização periódica da receita imobiliária.

O GARE NA FILA DO PÃO | CARTEIRAS RECOMENDADAS

Realizamos atualizações na seção "[GARE NA FILA DO PÃO](#)" para refletir o posicionamento do fundo diante dos movimentos recentes do mercado secundário. Seguimos nossa missão como gestores de levar os detalhes da tese ao maior número de analistas possível. Este processo culmina em 30 menções/presença em carteiras recomendadas e/ou cobertura. Agradecemos aos investidores que seguem mandando as indicações de carteiras recomendadas com menção ao GARE11 que ainda não haviam sido mapeadas pelo time de gestão. Caso você, leitor, identifique alguma carteira em que o GARE11 esteja presente e que não tenha sido mencionada, por favor nos escreva em: [ri@gare11.com](mailto:ri@guardian-asset.com).



3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

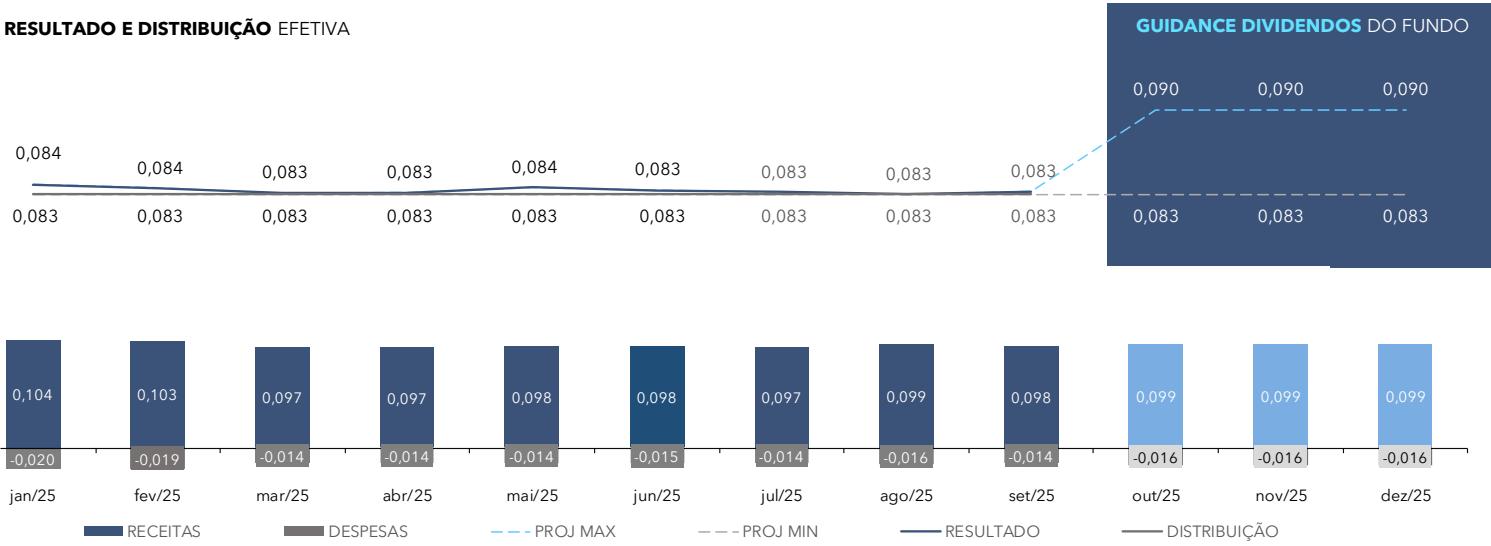
composição do resultado, dividend yield e DRE

DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

Divulgamos no mês passado um novo Guidance para os rendimentos dos próximos seis meses, mantendo a linha do intervalo já estabelecido para o primeiro semestre de 2025 – com projeções entre **R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota**.

Em Setembro, o fundo distribuiu **R\$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no **5º dia útil de outubro (07/10/2025)** aos cotistas com posição na **DATACOM de 30/09/2025**.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO EFETIVA



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE apresentada a seguir detalha o resultado dos últimos 12 meses do fundo, a partir da estrutura de investimento do fundo em seus ativos diretos e indiretos (via a propriedade dos FII's que detém os portfólios de renda urbana Artemis 2022 e Annecy 59). Em Setembro, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 0,92%, correspondente a 11,03% ao ano, isento de imposto de renda.

VALORES EM MILHARES R\$	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	14.603	15.153	17.328	15.303	15.168	14.325	14.278	14.464	14.463	14.374	14.598	18.827	182.885
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	8.539	9.369	8.669	9.191	8.791	7.780	7.593	7.793	7.893	7.893	7.893	8.036	97.440
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	5.018	4.995	7.781	5.483	5.183	5.434	5.517	5.483	5.483	5.483	5.504	5.685	69.049
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRLs)	1.009	685	502	529	1.111	984	1.117	1.139	981	891	830	3.328	13.105
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	36	103	377	101	84	126	51	49	107	107	372	1.778	3.291
TOTAL DE DESPESAS	-	2.998	-	3.222	-	2.907	-	2.941	-	2.850	-	2.066	-
DESPESAS PATRIMONIAIS	-	900	-	971	-	808	-	921	-	905	-	892	-
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)	-	122	-	268	-	71	-	84	-	-	-	2	-
DESPESAS DIVERSAS	-	88	-	104	-	160	-	44	-	64	-	50	-
DESPESAS FINANCEIRAS	-	1.888	-	1.878	-	1.867	-	1.891	-	1.881	-	1.124	-
RESULTADO LÍQUIDO		11.605		11.733		12.435		12.363		12.318		12.259	
RECEITAS		14.603		15.153		17.328		15.303		15.168		14.325	
DESPESAS	-	2.998	-	3.222	-	2.907	-	2.941	-	2.850	-	2.066	-
DY RECIBOS	-	-	-	199	-	1.986	-	-	-	-	-	-	70
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO		11.580		11.580		11.580		12.239		12.239		12.239	
RESULTADO POR COTA ¹		0,092		0,093		0,099		0,084		0,084		0,083	
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹		0,092		0,092		0,092		0,083		0,083		0,083	

PERFORMANCE GARE11

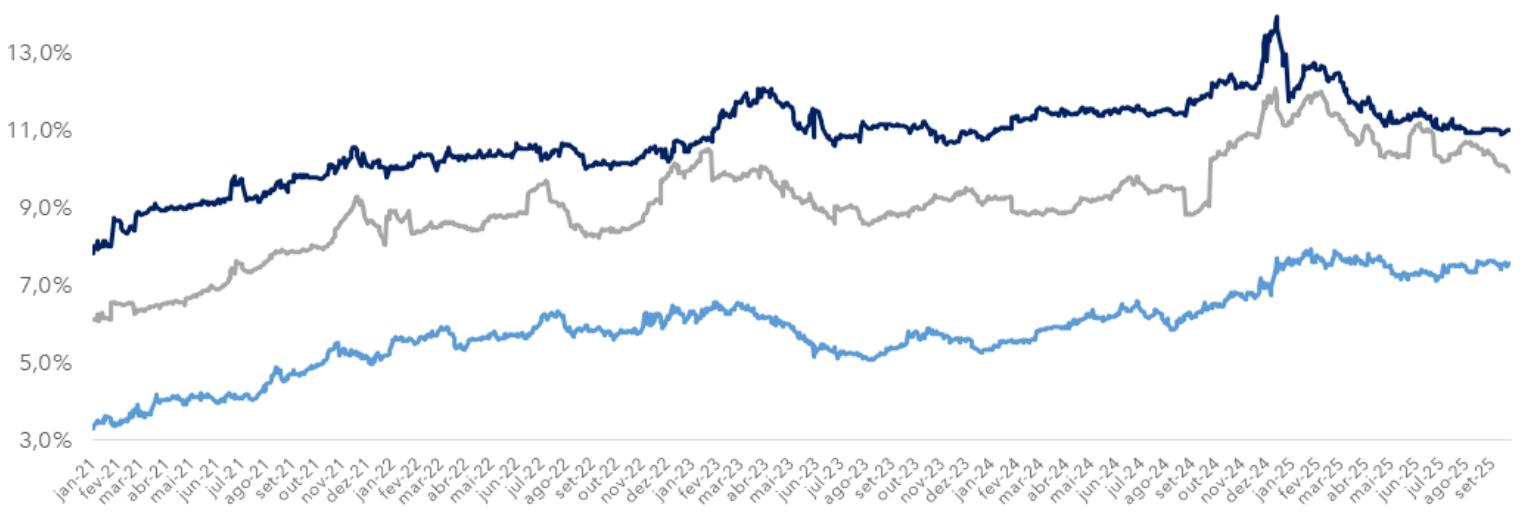
rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTNBB

A cota do Fundo encerrou em Setembro (30/09) com o valor de R\$ 9,03, atingindo a rentabilidade total no mês de 11,03% a.m., considerando o dividendo de R\$ 0,083/cota. O fundo segue apresentando uma combinação muito competitiva entre retorno, PL do fundo, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos FII's de Tijolo do IFIX. Reforçamos nosso entendimento para evolução no patamar de valor da cota do fundo no secundário (Vide Seção "O GARE na Fila do Pão").

Ao final do mês de Setembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,43%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.

— GARE11 — YIELD MERCADO — B 2035



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\$ 112,9 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 5,13 milhões.

Durante o mês de Setembro o fundo alcançou a marca de **407.430 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo no top1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez'22.



4. **PORTFÓLIO**

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



O PORTFÓLIO GARE11

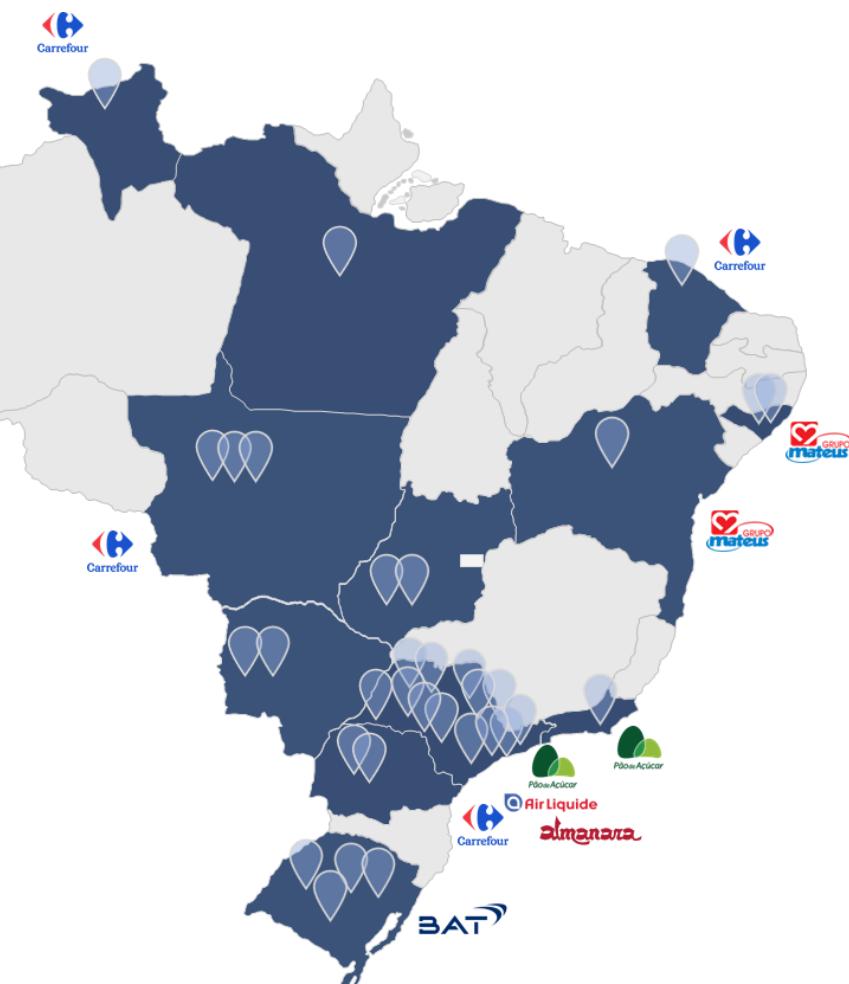
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito de ser uma solução única para investidores de FII's de Tijolo que buscam previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida entre ativos de Logística e de Renda Urbana. Com a venda dos 10 imóveis para o fundo da XP já incorporada neste relatório, ao todo são **31 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. **PORTFÓLIO ABAIXO JÁ REFLETE A LIQUIDAÇÃO DA VENDA DOS 10 IMÓVEIS PARA XP.**

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
31 imóveis	2 logístico renda urbana	100% atípicos multa integral	10,7 anos	07 locatários high grade	12 estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



PRESENÇA EM CIDADES ESTRATÉGICAS
COMO **SÃO PAULO, CAMPINAS,**
RIO DE JANEIRO, BRASÍLIA, CAMPO
GRANDE, CUIABÁ, MARINGÁ, BOA
VISTA E MACEIÓ



71% RENDA URBANA
29% LOGÍSTICA



34% SP
27% RS
9% MT
6% MS
6% AL
19% OUTROS



42% CARREFOUR
24% BAT
10% MATEUS MIX
16% GPA
3% ALMANARA
2% AIR LIQUID
2% DESCO



100% ATÍPICO
0% TÍPICO

OS IMÓVEIS

mais de **447 mil m²** de ABL distribuídos em ativos logísticos e renda urbana

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

PORTFÓLIO ABAIXO JÁ REFLETE A LIQUIDAÇÃO DA VENDA DOS 10 IMÓVEIS PARA XP.

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

PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

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

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

**RENDA
URBANA**

7.252m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

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

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

**RENDA
URBANA**

3.540m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

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.

**RENDA
URBANA**

2.479m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

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

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

**RENDA
URBANA**

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

OS IMÓVEIS

detalhes

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**

2.895m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

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

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

**RENDA
URBANA**

2.786m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico



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**

6.130m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

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**

14.794m²

Área Locável

25 anos

Contrato Atípico



MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

**RENDA
URBANA**

11.637m²

Área Locável

25 anos

Contrato Atípico



MATEUS | ITABUNA - BA

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

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

**RENDA
URBANA**

7.316m²

Área Locável

25 anos

Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

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**

14.836m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

13.029m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

13.748m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

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**

13.958m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

13.719m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

12.238m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

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**

11.525m²
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**

15.400m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



CARREFOUR/ ATC | BARRA DOS GARÇAS - MT

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

**RENDA
URBANA**

14.341m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ ATC | CUIABÁ TIJUCAL - MT

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

**RENDA
URBANA**

52.897m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. FERNANDO CORRÊA DA COSTA, 7975

CARREFOUR/ ATC | CAMPO GRANDE - MS

O imóvel, locado pelo Grupo Carrefour, é operado sob a bandeira Atacadão, e está localizado na Avenida Duque de Caxias, uma das mais importantes da cidade.

A localização é bastante estratégica: a apenas 5 minutos do Aeroporto Internacional de Campo Grande e com fácil acesso à BR-262. A cidade, capital do Mato Grosso do sul, é hoje um dos maiores centros de carga aérea do Brasil.

**RENDA
URBANA**

13.334m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 – SANTO ANTÔNIO

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**

13.722m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

OS IMÓVEIS

detalhes

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**

13.837m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

27.277m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

12.546m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

DESCO | ALVORADA - RS

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

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

**RENDA
URBANA**

7.342m²
Área Locável **15 anos**
Contrato Atípico



DESCO | CHARQUEADAS - RS

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

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

LOGÍSTICO

4.704m²
Área Locável **15 anos**
Contrato Atípico



AIR LIQUIDE | CANOAS - RS

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

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

LOGÍSTICO

7.000m²
Área Locável **14 anos**
Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

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 importante do Brasil, com capacidade de processamento de 252 mil barris de petróleo p/dia.

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

LOGÍSTICO

17.800m²

Área Locável

14 anos

Contrato Atípico



BAT SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA - RS

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

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

LOGÍSTICO

79.984m²

Área Locável

10 anos

Contrato Atípico



ALMANARA | JANDIRA - SP

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

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

LOGÍSTICO

5.409m²

Área Locável

17 anos

Contrato Atípico



LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	449,7	147,7	2%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	388,9	168,0	24%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	15,9	26,8	10%	AAA (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇÚCAR	VAREJO	1,1	19,2	16%	AA+ (FITCH)
ALMANARA ¹	ALIMENTOS	N/A	N/A	3%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	42%	AAA (S&P)
DESCO	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

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

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

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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



Líder multinacional no setor de bens de consumo de tabaco, a British American Tobacco (BAT) possui **uma trajetória de 120 anos e presença em mais de 140 países**. Com mais de 50.000 funcionários, um **faturamento de R\$ 174 bilhões** e um investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R\$ 2,5 bilhões.



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



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



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



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

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

ATACADÃO | ARARAQUARA, SÃO PAULO



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

perfil CRIS e gestão de caixa

PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

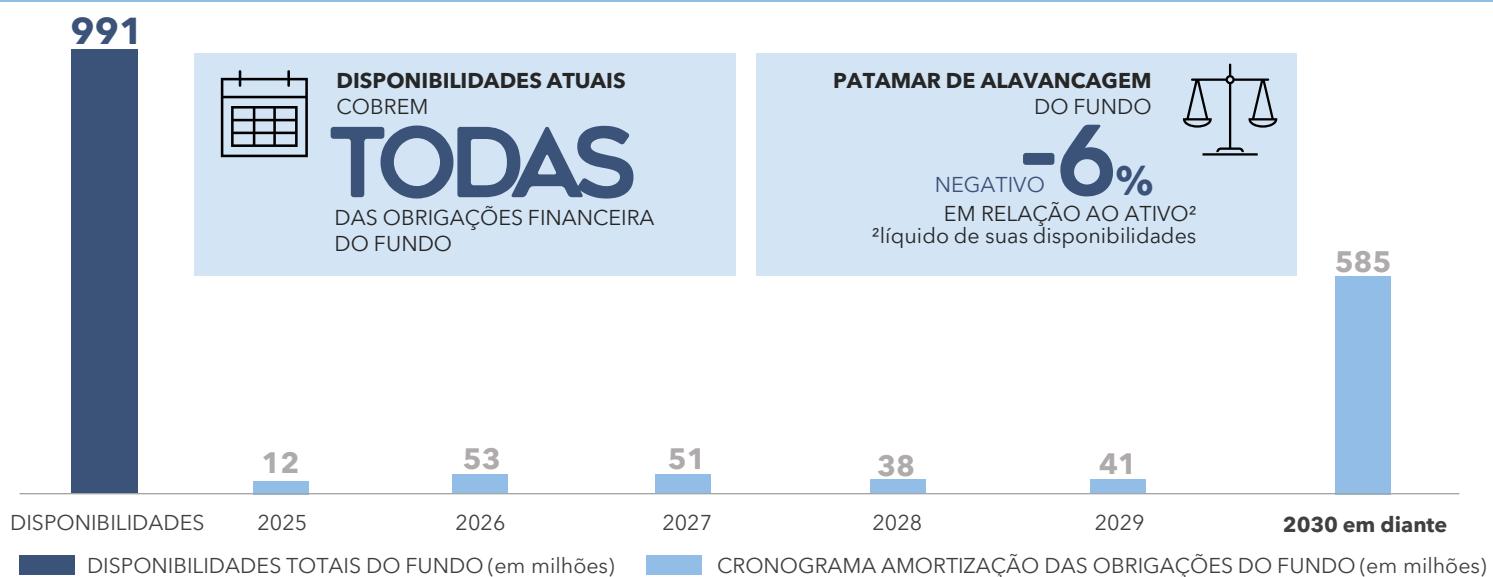
O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de **CRIs "CASADAS"** com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas e à correção monetária. **Importante lembrar que são contratos atípicos de prazo bastante dilatado com multa de rescisão integral para o inquilino em caso de descontinuidade.**

A gestão **atua de maneira ativa para a expansão e reciclagem do portfólio** do fundo e na **manutenção de disponibilidades para fazer frente às obrigações de amortização dos CRIs que possui**. Importante mencionar que este processo de **reciclagem positiva do portfólio** impacta o fundo de 2 maneiras: geração de lucro a ser distribuído e **redução inercial da alavancagem**, uma vez que a troca de titularidade dos imóveis acarreta em quitação do CRI emitido sobre o imóvel.

A estrutura de operação do GARE11 consiste em investimentos diretos e indiretos em imóveis (quando se dá pelo controle societário de FII exclusivos que detém os imóveis). O GARE possui hoje 3 FII que detém a propriedade dos ativos de Renda Urbana: FII ARTEMIS 2022 (GPA e Mateus), FII ANNECY 59 (Carrefour) e FII ARTEMIS 2025 (DESCO). Atualmente, o GARE possui 100% das cotas destes três fundos. **Os números do relatório, inclusive esta seção de alavancagem, refletem a consolidação dos números do GARE com todos os outros FII que ele detém controle.**

OS NÚMEROS ABAIXO REFLETEM UMA SIMULAÇÃO DA CARTEIRA DO DIA 31 DE OUTUBRO DE 2025, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA VENDA DOS 10 IMÓVEIS PARA O FUNDO DA XP.

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



Conforme já destacado em relatórios anteriores, o **GARE11** não possui obrigações financeiras relacionadas à aquisição de novos imóveis, concentrando seu passivo exclusivamente nas operações de **CRIs** mencionadas acima. O gráfico apresentado ilustra a longevidade **consolidada** do colchão de disponibilidades formado para honrar as amortizações de curto, médio e longo prazo, considerando tanto a posição direta do GARE11 quanto dos FII que detêm os ativos de Renda Urbana. **Atualmente, esse colchão de disponibilidades cobre INTEGRALMENTE todas as obrigações financeiras que o GARE e seus FII controlados possuem.** Este gráfico reflete 3 eventos descritos na Carta do Gestor: liquidação da venda dos imóveis para a XP, o ingresso dos recursos captados até aqui pela 7ª Emissão e a recompra de participação dos FII ARETMIS 2022 e ANNECY 59 (voltando a consolidar 100% dos mesmos).

Vale ressaltar que, como as operações de CRI acompanham o prazo dos contratos de locação, as amortizações se estendem até 2043. O montante total dessas obrigações financeiras consolidadas até esta data é de R\$857MM, sendo o saldo de amortização de principal de R\$782MM. Portanto, O objetivo do gráfico é evidenciar a estratégia de planejamento e organização financeira do fundo, (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo.

Outro ponto importante é que o colchão de disponibilidades é composto pela **liquidez direta** (caixa, fundos de renda fixa, títulos públicos/privados e operações compromissadas), somada às participações do GARE11 em FII controlados e ao **contas a receber** da venda de imóveis recentes, cujo prazo de maturação é significativamente mais curto que o das alavancagens (menos de 10%).

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.

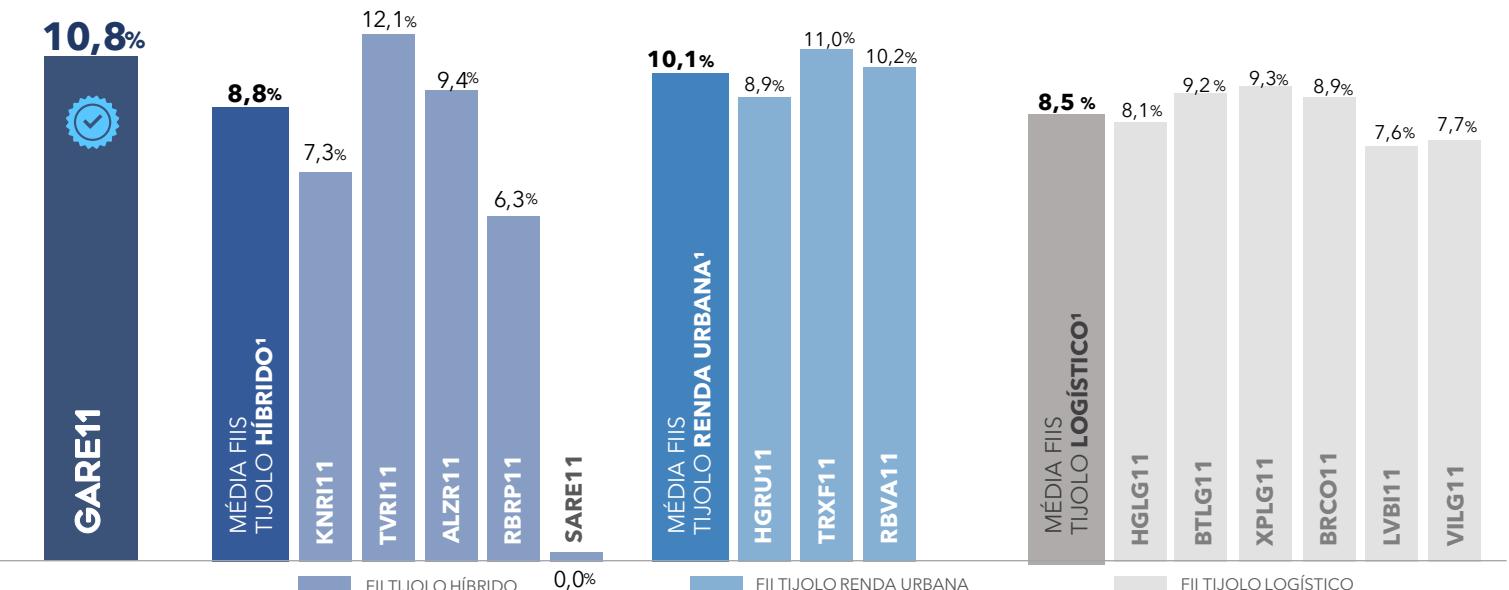
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIIs TIJOLO de Shopping, FIIIs de TIJOLO de Logística, FIIIs de TIJOLO de Escritórios (OFC), FIIIs 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 FIIIs que investem nas mais diversas classes de ativos (como ativos alvo), misturando na mesma prateleira FIIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIIs de PAPEL (com carteiras que mesclam ativos de renda fixa como CRIIs com Cotas de Outros FIIIs), FIIIs de DESENVOLVIMENTO (que investem na incorporação de imóveis para venda e não para renda) e com FIIIs 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 29/09/2025 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIIs 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 LOGISTICO.

Diante dos movimentos da ampliação da tese de investimentos, somado aos processos de venda de um ativo (BRFSSA) 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.

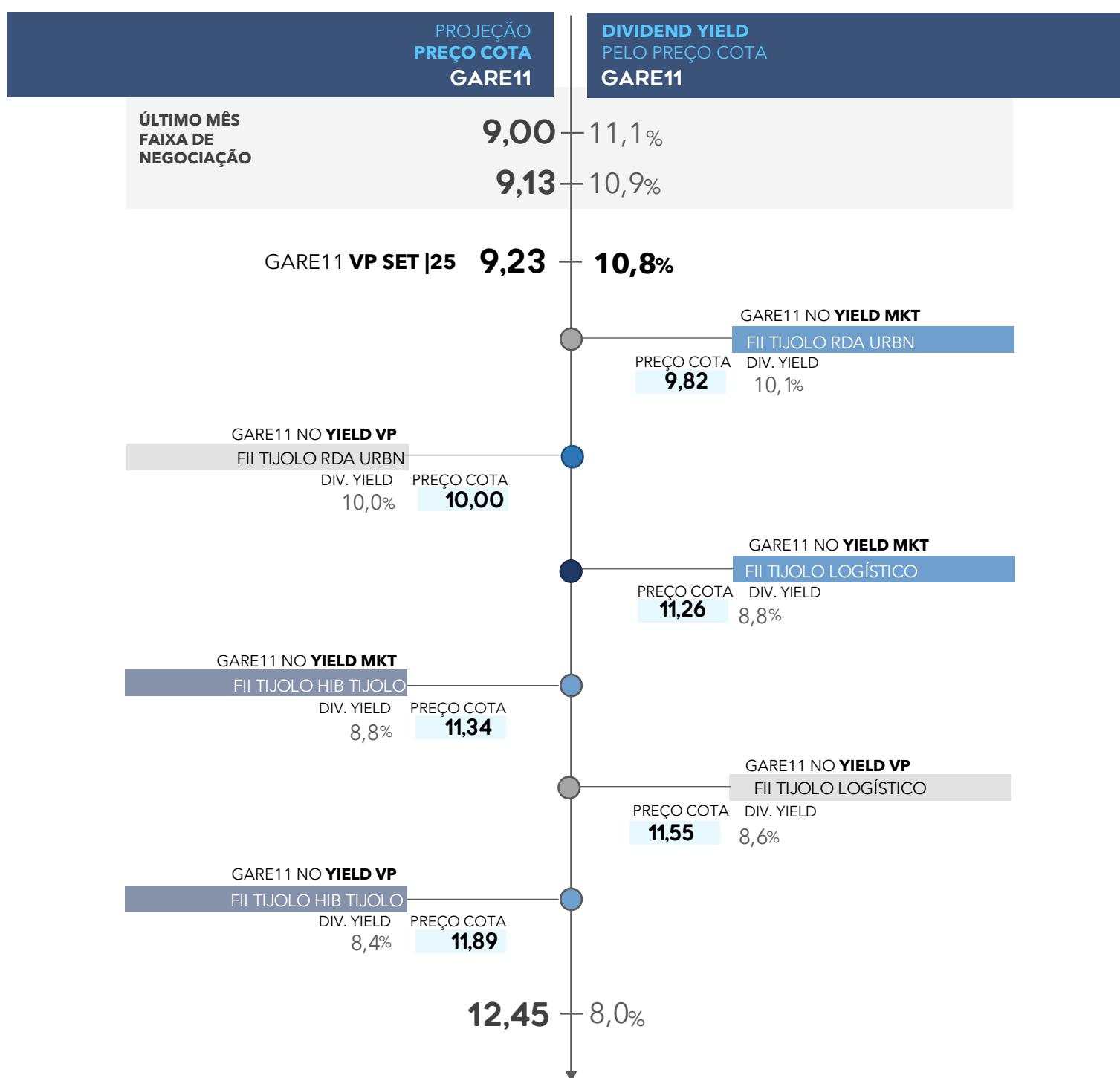
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO								
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	SARE11				
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.063	4.606	1.657	1.303	933	719				
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.700	5.044	1.671	2.085	967	1.114				
NÚMERO ATIVOS (#)	31	21	57	23	13	3				
ABL TOTAL (000m²)	447	722	288	227	104	80				
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 66% LOG 34%	LOG 44,6% OFC 55,4%	RU 34% OFC 66%	OFC 39% LOG 33%	OFC 71% LOG 29%	OFC 49% LOG 51%				
VACÂNCIA (%)	0%	7%	3%	0%	11%	33%				
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	45%	0%	100%	44%	0%				
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,7	9,27	3	9,6	4,30	4,1				
NÚMERO INQUILINOS	7	> 50	2	14	> 40	15				
P/VP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Y12M @ MKT (a.a.%)	11,3%	8,1%	13,0%	9,1%	9,7%	5,0%				
Y12M @ VP (a.a.%)	11,1%	7,3%	11,8%	9,0%	6,8%	3,0%				
BASE COTISTAS (mil)	407	300	60	171	62	28				
LÍQUIDEZ DIÁRIA (mil)	5.130	5.554	1.076	1.665	977	361				
LÍQUIDEZ/PL	2,49	1,21	0,65	1,28	1,05	0,50				
COTISTAS/PL	0,20	0,07	0,04	0,13	0,07	0,04				
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO RENDA URBANA			FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.063	2.978	3.286	1.650	5.490	4.597	3.307	1.870	1.897	1.689
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.700	3.117	5.317	1.919	6.289	4.802	3.546	1.885	2.040	1.923
NÚMERO ATIVOS (#)	31	102	72	83	28	34	18	12	10	15
ABL TOTAL (000m²)	447	602	683	301	1.595	1.300	1.030	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 66% LOG 34%	RU 100% -	RU 100% -	RU 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	5%	3%	2%	8%	5%	10%	1%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	82%	79%	58%	30%	35%	52%	38%	34%	9%
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,7	9,7	14,5	6,4	4,4	5,0	5,1	4,9	4,1	3,5
NÚMERO INQUILINOS	7	12	7	10	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/VP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Y12M @ MKT (a.a.%)	11,3%	9,9%	13,5%	11,8%	8,1%	9,1%	9,6%	9,1%	8,6%	9,1%
Y12M @ VP (a.a.%)	11,1%	9,8%	13,2%	10,3%	8,1%	9,2%	9,2%	9,0%	8,0%	7,2%
BASE COTISTAS (mil)	407	222	194	86	513	407	336	120	130	143
LÍQUIDEZ DIÁRIA (mil)	5.130	4.291	11.613	2.942	7.235	8.896	3.654	4.261	3.833	1.943
LÍQUIDEZ/PL	2,49	1,44	3,53	1,78	1,32	1,94	1,10	2,28	2,02	1,15
COTISTAS/PL	0,20	0,07	0,06	0,05	0,09	0,09	0,10	0,06	0,07	0,08

O GARE NA "FILA DO PÃO"

Posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FII's 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 29/08/25) 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.



7.

GARE

NA MÍDIA

vídeos, lives e destiques do GARE11 na mídia

GPA SABARÁ | SANTO AMARO , SÃO PAULO. SP



O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaque do GARE11 na mídia

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

LIVE GARE11 | TIO FIIS | 06/2025



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

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



"ESTRUTURA DE CAPITAL E O FUTURO DO GARE11"

LIVE GALG11 | INFOMONEY | 10/2023



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

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



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

LIVE GARE11 | PROFESSOR BARONI | 05/2024



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

LIVE GALG11 | TIAGO REIS | 07/2023



"GALG11: GUSTAVO ASDOURIAN, GESTOR DA GUARDIAN"

8.

A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 5,7 bilhões** sob gestão distribuídos entre 24 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 430 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**.

PRINCIPAL NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO

 **R\$ 6.5**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+ 430K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **24**
veículos de
investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **28**
anos de histórico
de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIÁRIO

 **20**
anos de
experiência

CARACTERÍSTICAS 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 28 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

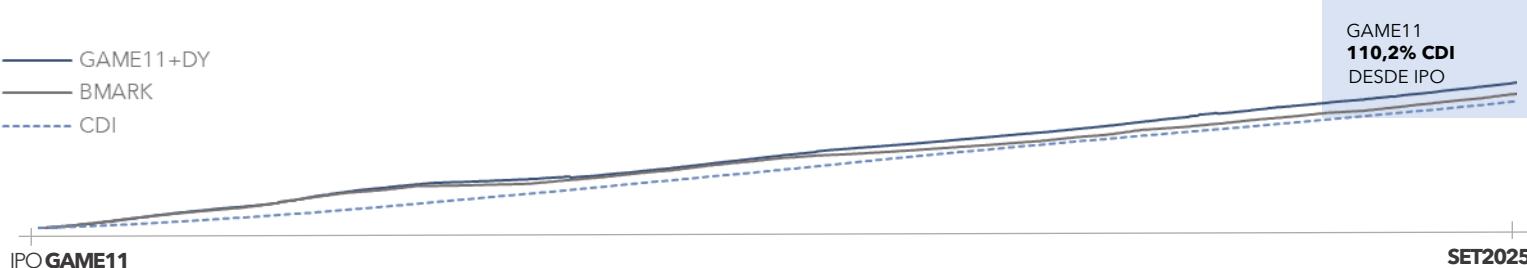
 ACESSE O RELATÓRIO
DO MÊS DE SET25

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 CRLs. 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\$ 202,7 milhões	ALOCAÇÃO ALVO  100%	NÚMERO ATIVOS  27 24 CRLs 03 FIIs
PREÇO DA COTA (DATACOM)  R\$ 8,48 por cota	RENTABILIDADE 12 MESES  13,11% nos últimos 12 meses	YIELD MENSAL  1,12%
DURATION MÉDIA  4,7 anos	DIVIDENDO DISTRIBUIDO  R\$ 0,095 por cota	COTISTAS  21,5K de cotistas
RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO		

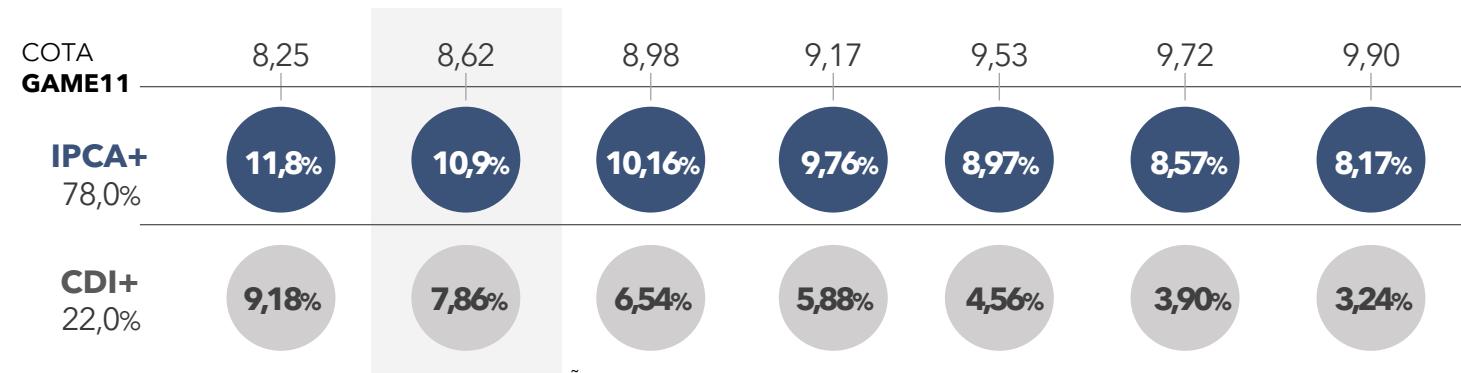
RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA



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 setembro, **o fundo rendeu 1,24%**, o equivalente a **101,9% do CDI no período e 106,5% do CDI acumulado no ano**.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **106,01% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 57.539.940,76**

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

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

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2025	Fundo	11,04%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%			
	CDI	10,36%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%			
	%CDI	106,5%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%			
2024	Fundo	11,63%	1,07%	0,90%	0,97%	0,90%	0,87%	0,85%	0,98%	0,89%	0,89%	0,96%	0,82%	0,97%
	CDI	10,88%	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%	0,79%	0,93%
	%CDI	106,9%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%	107,2%	107,9%	102,5%	106,5%	103,1%	102,8%	103,9%
2023	Fundo	14,44%	1,21%	1,01%	1,23%	0,95%	1,34%	1,14%	1,22%	1,26%	1,06%	1,20%	0,97%	0,97%
	CDI	13,04%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%
	%CDI	110,7%	108,0%	110,4%	104,4%	103,6%	118,9%	106,3%	113,6%	111,1%	109,0%	120,1%	106,3%	108,4%

FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



39% DEBÊNTURE
10% CRI
4% LFT
19% FUNDOS
20% CAIXA
7% ZERAGEM



68% CDI+
32% %CDI



73% AAA
10% AA+
5% AA
2% AA-
0% A+
0% A
10% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO

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

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



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