


# RELATÓRIO GERENCIAL

nov | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO   
números GARE11 | nov25
  - 1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS
  - 1.2 O GARE HOJE
- 2** COMENTÁRIOS DO GESTOR  
destaques e principais movimentos
- 3** PERFORMANCE E RESULTADOS  
dividendos, cota e secundário
- 4** PORTFÓLIO GARE11  
macro números , imóveis e inquilinos
  - 4.1 OS IMÓVEIS
  - 4.2 PERFIL DOS INQUILINOS
- 5** ALAVANCAGEM  
perfil CRIS e gestão de caixa
- 6** GARE NA FILA DO PÃO  
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização
- 7** GARE NA MÍDIA  
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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





# 1.

# VISÃO

## GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

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



# VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

## OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

## PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 2,1**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **31**  
imóveis

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

 **R\$ 9,24**  
por cota

DIVIDEND YELD<sup>1</sup>

 **10,8%**  
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **418,1**  
mil m<sup>2</sup>

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,45**  
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 6,36**  
milhões

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

 **10,6**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,98**  
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **426,2**  
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 | **223.419.956**

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

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 28/11/2025 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

### SUMÁRIO COMENTÁRIOS DO GESTOR | NOV25

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:

- Novas Aquisições de Imóvel Anunciadas e Conclusão da 7ª Emissão de Cotas
- Recapitulando a 7ª Emissão de Cotas do GARE11
- Recapitulando a Operação de Venda dos 10 imóveis
- Principais Movimentos | NOV25

### NOVAS AQUISIÇÕES I CONCLUSÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS | NOVA FOTOGRAFIA DO GARE11

Neste Relatório Gerencial, optamos por **antecipar os principais acontecimentos que se materializaram ao longo do mês de dezembro**. Essa escolha tem como objetivo permitir que nossos investidores compreendam, desde já, a **configuração estrutural que o GARE11 passa a assumir a partir dos primeiros dias de janeiro**, após a conclusão das frentes estratégicas conduzidas ao longo de 2025 – em especial, o encerramento da 7ª emissão de cotas e o ingresso dos novos ativos recentemente anunciados. Ao longo do mês de novembro, **não houve eventos relevantes**. Nesse período, a gestão concentrou seus esforços na condução dos processos finais de **liquidação dos novos imóveis** e no avanço da **última etapa da oferta**. Por essa razão, entendemos ser mais informativo e transparente consolidar e antecipar, neste relatório, os principais desdobramentos que se materializaram na sequência.

Importante destacar que **essa antecipação não altera a fotografia contábil, tampouco os principais números e indicadores apresentados neste relatório**, que seguem refletindo exclusivamente a posição do fundo ao final de novembro. O objetivo aqui é oferecer uma leitura clara e transparente sobre **como o GARE11 entra em 2026**, já operando em sua **melhor configuração histórica**. Os **impactos numéricos completos dessas movimentações serão devidamente refletidos no Relatório Gerencial de dezembro**, a ser divulgado nas primeiras semanas de janeiro.

Conforme Relatório Gerencial de outubro, a conclusão da 7ª emissão de cotas do GARE11 dependia da conclusão de duas operações adicionais. Até então, o fundo já havia concluído **duas aquisições previstas em pipeline** – ambos imóveis locados à rede **Desco Atacado**, no Rio Grande do Sul. Ao longo do mês de dezembro, avançamos justamente na últimas duas aquisições, que não apenas viabilizam o encerramento da oferta, como também **marcam, na prática, o início do novo ciclo do GARE11** – com um portfólio ainda mais diversificado e alinhado à estratégia de longo prazo constantemente difundida.

Ressaltamos também, que, em função de trâmites burocráticos e etapas finais de natureza jurídica, **parte das aquisições previstas no pipeline dos materiais da Emissão não pôde ser liquidada ainda dentro do ano de 2025**. No entanto, nas primeiras semanas de 2026, **deveremos anunciar o ingresso de novos imóveis no portfólio**, todos já em estágio avançado de negociação e plenamente aderentes às características das operações que vêm sendo reportadas pelo Fundo. Esses ativos **complementarão a configuração de portfólio do GARE11 projetada para o 1º semestre de 2026**.

A primeira liquidação de aquisição que ocorreu dentro do mês de dezembro, conforme Fato Relevante publicado em 26/12/25, foi a **compra do Parque Logístico - Confins (MG)**, pelo valor total de **R\$ 86,8 milhões**. O ativo possui **24.625 m² de área bruta locável**, encontra-se **integralmente locado** e conta com um conjunto de **inquilinos de primeira linha e líderes em seus respectivos setores** – **Mercado Livre, Três Corações e Vale do Rio Doce** – com uma distribuição equilibrada da área locada entre os ocupantes. A operação foi realizada à vista e majoritariamente estruturada por meio de integralização em cotas do GARE11. A estrutura da operação fornecerá ao GARE11, um yield médio nos 60 (sessenta) primeiros meses superior à 10% (dez por cento) ao ano.

Esta aquisição marca **dois grandes passos estratégicos e extremamente relevantes** na trajetória do Fundo:

- **A estreia do GARE11 em Minas Gerais**, mais especificamente na região ampliada de Belo Horizonte – basicamente o **3º município em PIB produtivo do Brasil**, em um estado que representa aproximadamente **9% do PIB brasileiro**.
- a **entrada seletiva do fundo em ativos logísticos de perfil especulativo com contratos típicos de locação**, movimento que se viabilizou pela identificação de um ativo extremamente atrativo e que atendessem, de forma rigorosa, aos nossos critérios históricos de localização, qualidade técnica e perfil de inquilinos, sempre em linha à estratégia de investimento do GARE11.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## destaques e principais movimentos do mês

### CONT...NOVAS AQUISIÇÕES | CONCLUSÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS | NOVA FOTOGRAFIA DO GARE11

Do ponto de vista estratégico, a aquisição contribui tanto para o **reequilíbrio entre os segmentos logístico e de renda urbana do portfólio**, quanto para a ampliação da diversificação geográfica, contratual e de inquilinos do fundo, mantendo plena aderência ao patamar de distribuição de dividendos atualmente praticado pelo GARE11. Os contratos de locação possuem prazos que variam entre **5 e 10 anos**, são corrigidos anualmente pelo **IPCA** e contam com cláusulas de multa em caso de rescisão antecipada, reforçando a previsibilidade de e a resiliência da tese no longo prazo.

Na sequência das movimentações finais deste ciclo, avançamos, em **29/12/25**, na **aquisição de um edifício corporativo em Belo Horizonte (MG)**, ampliando de forma seletiva o escopo de atuação do **GARE11** e dando continuidade à estratégia de **diversificação qualificada do portfólio**. O ativo conta com aproximadamente **13.000 m² de área bruta locável** e encontra-se **integralmente ocupado por MRV, LOG CP e Urba**. A **MRV** e a **LOG CP** são companhias listadas, com controlador comum, e figuram entre os principais nomes de seus respectivos segmentos no mercado imobiliário brasileiro. A **Urba**, por sua vez, é o braço de desenvolvimento urbano do grupo, com **atuação nacional** e **trajetória recente de crescimento acelerado**. O conjunto de locatários reforça a **qualidade de crédito da operação** e a **aderência do ativo aos critérios históricos de investimento do GARE11**.

Apesar de estar formalmente classificado como Zona Oeste (esta determinada pelo plano diretor do município de Belo Horizonte), o imóvel está localizado na **região sul de Belo Horizonte** (encontra-se a 400m da divisa entre a zona oeste e zona centro sul). O ativo está inserido em um dos **vetores de maior amadurecimento do mercado corporativo da cidade**, com proximidade imediata aos bairros (menos de 3km) **Belvedere** e **Vila da Serra** – reconhecidos como os principais **vetores de crescimento de alto padrão da cidade** – além de fácil **acesso ao BH Shopping** e aos principais **corredores viários** da região metropolitana.

**(Fato Relevante da aquisição empregou a palavra “zona” de maneira equivocada em sua redação).**

A aquisição foi estruturada na modalidade **Buy to Lease**, com a compra do imóvel já acompanhada da celebração de **contratos atípicos de locação**, com **prazo inicial de 15 anos** – estrutura já conhecida e utilizada pelo Fundo e que confere **previsibilidade de receitas** e contribui de forma relevante para a **resiliência do fluxo de caixa no longo prazo**. O investimento totalizou **R\$ 126,4 milhões**, com pagamento à vista, sendo aproximadamente **80% por meio de integralização em cotas do próprio GARE11** e **20% em recursos financeiros**, em linha com a **disciplina de capital** adotada nesta fase de reposicionamento do Fundo. A operação apresenta **cap rate aproximado de 10,7% ao ano** nos primeiros cinco anos de contrato, patamar **totalmente compatível com o atual nível de distribuição de dividendos**.

Com a conclusão dessas operações o GARE11 caminha para encerrar o ano de 2025 com **patrimônio líquido estimado em aproximadamente R\$ 2,6 bilhões**, **alavancagem líquida negativa** e um **colchão de disponibilidades extremamente robusto**. Em 30/12/2025, comunicamos ao mercado o **encerramento formal da 7ª emissão de cotas**, concluindo um dos pilares centrais desta grande operação do fundo.

**Após o 5º dia útil Janeiro**, data do pagamento de dividendos tanto aos cotistas quanto aos detentores de recibos da 7ª emissão, esperamos, dentro dos prazos operacionais da B3, comunicar a **conversão dos recibos em cotas definitivas**. A emissão, a **maior da história do GARE11**, se encerra em um montante próximo a **R\$ 1,3 bilhão**, marcando mais uma etapa deste ciclo de reforço estratégico e reposição qualificada de ativos.

Finalizamos, portanto, o ano com a convicção de que o **GARE11 entra em 2026 em sua melhor versão histórica**: um fundo com **patrimônio bilionário**, com portfólio diversificado em **33 ativos**, **presença em novas praças**, **13 inquilinos de primeira linha** distribuídos em **diferentes setores** e uma **nova tipologia incorporada ao portfólio**. Com **liquidez diária próxima a R\$ 7 milhões/dia** e **base superior a 433 mil cotistas**, o **GARE11**, oferece ao investidor **exposição diversificada a imóveis de qualidade**, com **contratos de longo prazo**, **excelente quadro de inquilinos**, **enorme potencial de geração de lucros (desenvolvimento e reciclagem de portfólio)** e uma **gestão comprometida com a entrega consistente de valor aos cotistas**.

Todos os passos desta grande movimentação ocorrida em 2025, posiciona o GARE11 em um patamar estrutural extremamente sólido dentro do universo de fundos imobiliários, resultado direto das decisões estratégicas implementadas ao longo deste ano pela gestão. Como já destacamos de forma clara no relatório anterior, **seguimos observando que, no mercado secundário, o fundo continua sendo negociado em níveis de desconto relevantes quando comparado aos seus pares diretos**, mesmo apresentando um dos **patamares mais consistentes de dividendos relativos** dentro desse universo. E é justamente essa assimetria, que reforça o potencial de valorização que vínhamos antecipando desde o início dessa grande operação.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## destaques e principais movimentos do mês

### CONT...NOVAS AQUISIÇÕES | CONCLUSÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS | NOVA FOTOGRAFIA DO GARE11

Por fim, para garantir a continuidade narrativa e manter todos os investidores devidamente contextualizados, **apresentamos nos próximos blocos, de forma resumida**, a retrospectiva de um dos pilares centrais deste ciclo – **a operação de venda dos ativos para o XPRI e o contexto da 7ª emissão de cotas** – retomando seus principais marcos, racional e impactos estruturais. Ainda que esse conteúdo já tenha sido amplamente abordado em relatórios anteriores, entendemos ser fundamental preservá-lo para oferecer clareza a novos leitores e assegurar consistência narrativa àqueles que acompanham o fundo desde o início.

*Informamos que, a partir do próximo ano, passaremos a incluir uma **seção didática e permanente no relatório**, com abordagem visual, dedicada a explicar **a estrutura interna do fundo, seus veículos, fluxos e a mecânica das operações**, de forma a permitir que todos os cotistas acompanhem com total clareza cada etapa desta nova fase do GARE11.*

### A 7ª EMISSÃO DE COTAS

A **7ª emissão de cotas do GARE11**, representou um dos pilares centrais da estratégia implementada ao longo do segundo semestre e foi determinante para viabilizar o novo ciclo do Fundo. A emissão foi estruturada de forma **coordenada com a operação de venda dos 10 imóveis para o XPRI**, tendo como objetivo principal a **reposição qualificada dos ativos alienados, o reforço do colchão de disponibilidades e a consolidação de uma nova estrutura de capital**, hoje caracterizada por **alavancagem líquida negativa** e disponibilidades elevadas.

A emissão teve início no **segundo semestre e avançou de forma faseada**. Nas etapas iniciais, a liquidação do direito de preferência, das sobras e do montante adicional totalizou aproximadamente **R\$ 81 milhões**. Na sequência, a entrada de investidores institucionais ampliou de forma relevante o alcance da oferta, elevando o volume captado para cerca de **R\$ 684 milhões** nessa fase da emissão. Nesse contexto, o Fundo concluiu ao longo do período duas aquisições previstas no escopo da oferta – ambos imóveis locados à rede **Desco Atacado**, no Rio Grande do Sul. Ao longo do mês de dezembro, e conforme detalhado ao longo desta carta, avançamos também nas **duas aquisições finais**, que não apenas viabilizaram o encerramento da emissão, como marcaram, na prática, o início do novo ciclo do GARE11, com um portfólio ainda mais diversificado e alinhado à estratégia de longo prazo do Fundo.

Paralelamente à execução das aquisições, o GARE11 realizou a **recompra integral das participações** dos FIs controlados **ARTEMIS 2022** e **ANNECY 59**, pelo valor patrimonial, passando novamente a deter **100% das cotas** desses veículos. Essa movimentação foi um passo fundamental dentro da reorganização estrutural do Fundo, permitindo que o GARE11 passasse a **capturar de forma plena todos os impactos econômicos** da venda dos ativos para o XPRI, além de simplificar a estrutura e aumentar a eficiência da decorrentes da conclusão ação de capital.

Com a conclusão dessas operações o GARE11 caminha para encerrar o ano de 2025 com **patrimônio líquido estimado em aproximadamente R\$ 2,6 bilhões, alavancagem líquida negativa e um colchão de disponibilidades extremamente robusto**. Em 30/12/2025, comunicamos ao mercado o **encerramento formal da 7ª emissão de cotas**, concluindo um dos pilares centrais desta grande operação do fundo.

Após o **5º dia útil do mês de Janeiro**, data em que será realizado o pagamento de dividendos tanto aos cotistas quanto aos detentores de recibos da 7ª emissão, esperamos, dentro dos prazos operacionais da B3, comunicar a **conversão dos recibos em cotas definitivas**. A oferta – que já se configura como a **maior emissão de cotas da história do GARE11** – foi finalizada em um montante próximo a **R\$ 1,3 bilhão**, marcando mais uma importante etapa deste ciclo de reposicionamento estratégico e reposição qualificada de ativos.

### RECAPITULANDO A OPERAÇÃO DE VENDA DE ATIVOS PARA O XPRI

A **operação de venda dos 10 imóveis de Renda Urbana** – composta por **4 lojas do GPA (RJ, SP e DF) e 6 lojas do Grupo Mateus (MA, PB e BA)** – representa mais um passo determinante dentro da estratégia de reciclagem ativa de portfólio do GARE11. Estruturada para conciliar geração imediata de valor com uma redução expressiva da alavancagem, a transação resultou em:

- **Lucro bruto de R\$ 145 milhões;**
- **Redução da alavancagem em R\$ 356 milhões**, via amortização antecipada dos CRIs lastreados pelos contratos dos ativos vendidos;
- **Acréscimo de R\$ 68,5 milhões ao valor patrimonial.**



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## destaques e principais movimentos do mês

### CONT... RECAPITULANDO A OPERAÇÃO DE VENDA DE ATIVOS PARA O XPRI

Essa desalavancagem fortalece de forma significativa a estrutura de capital do GARE11 e amplia a resiliência do colchão de disponibilidades, posicionando o fundo – somado aos recursos provenientes da 7ª emissão de cotas – em trajetória de **alavancagem líquida negativa ou próxima de zero**.

- **Lucro bruto de R\$ 145 milhões;**
- **Redução da alavancagem em R\$ 356 milhões**, via amortização antecipada dos CRIs lastreados pelos contratos dos ativos vendidos;
- **Acréscimo de R\$ 68,5 milhões ao valor patrimonial.**

Essa desalavancagem fortalece de forma significativa a estrutura de capital do GARE11 e amplia a resiliência do colchão de disponibilidades, posicionando o fundo – somado aos recursos provenientes da 7ª emissão de cotas – em trajetória de **alavancagem líquida negativa ou próxima de zero**.

Assim como em operações anteriores, a venda foi estruturada com recebimento parcelado, entre **24 e 60 meses**, mecanismo que permite suavizar o impacto no fluxo de caixa e preservar a estabilidade dos dividendos ao longo do ciclo, mitigando volatilidade da cota no mercado secundário. Esse cronograma é compatível com o ciclo de investimento e desinvestimento do fundo comprador. O saldo a receber será incorporado ao colchão de disponibilidades do GARE11 por meio do ativo do **FII Artemis 2022**, cujo prazo médio de maturação é substancialmente mais curto do que o das alavancagens vinculadas aos ativos remanescentes (superiores a 15 anos).

Conforme detalhado nos relatórios anteriores, o fundo comprador – **XPRI**, gerido pela XP Asset – foi estruturado com prazo determinado de até **6 anos (5+1)** e duas classes de cotas:

- **Cotas Sênior (85%):** remuneração alvo de **IPCA + 9% a.a.**
- **Cotas Subordinadas (15%):** rentabilidade alvo de **20% a.a.**, sem remuneração mínima garantida.

A **Cota Subordinada captura todo o excedente de valor gerado pela estrutura** – seja pela renda dos contratos, seja por uma eventual venda futura dos ativos acima do valor atual. Em um ambiente macroeconômico marcado por juros elevados, mas com expectativa de normalização gradual, essa mecânica permite que o **GARE11 participe diretamente de uma potencial reprecificação** destes ativos, com cap rates mais ajustados ao longo do ciclo. Por essa razão, a gestão optou por adquirir a totalidade das cotas subordinadas.

Além do retorno potencial, essa posição confere ao fundo maior alinhamento, governança e influência sobre a condução estratégica do portfólio do XPRI, operando de forma semelhante a um **earn-out imobiliário** – estrutura em que retornos adicionais são capturados conforme a performance futura dos ativos. Com a liquidação formal concluída em **31 de outubro**, a fotografia operacional do GARE11 passa a **refletir integralmente os efeitos estruturais da transação**, ainda que parte do **impacto contábil e de fluxo de caixa seja incorporada gradualmente nos demonstrativos financeiros subsequentes**.

### PRINCIPAIS MOVIMENTOS | NOV25

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

### O GARE NA FILA DO PÃO | CARTEIRAS RECOMENDADAS

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



# 3.

## PERFORMANCE E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

**GPA ANGÉLICA** | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



## DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

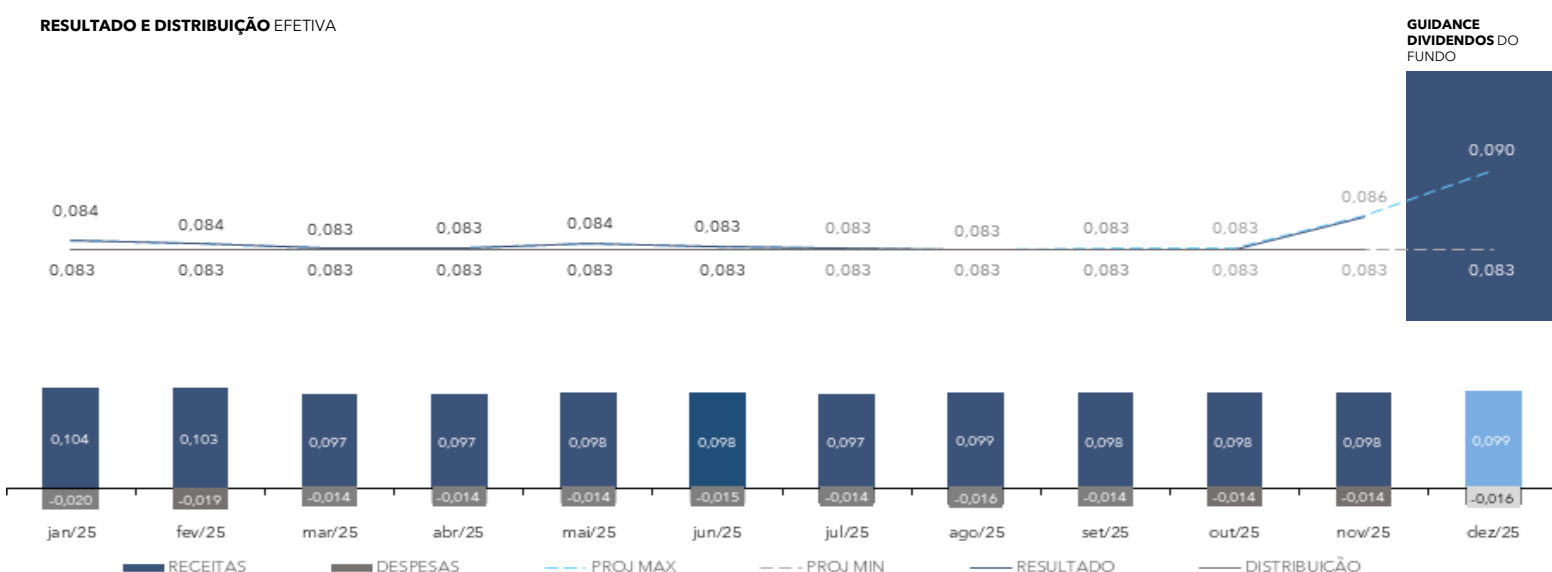
composição do resultado, dividend yield e DRE

## DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

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

Em Novembro, o fundo distribuiu **R\$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no **5º dia útil de Dezembro (05/12/2025)** aos cotistas com posição na **DATAKOM de 28/11/2025**.

## 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 FIs que detém os portfólios de renda urbana Artemis 2022 e Annecy 59). Em Novembro, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 0,90%, correspondente a 10,78% ao ano, isento de imposto de renda.

[illegible]



# PERFORMANCE GARE11

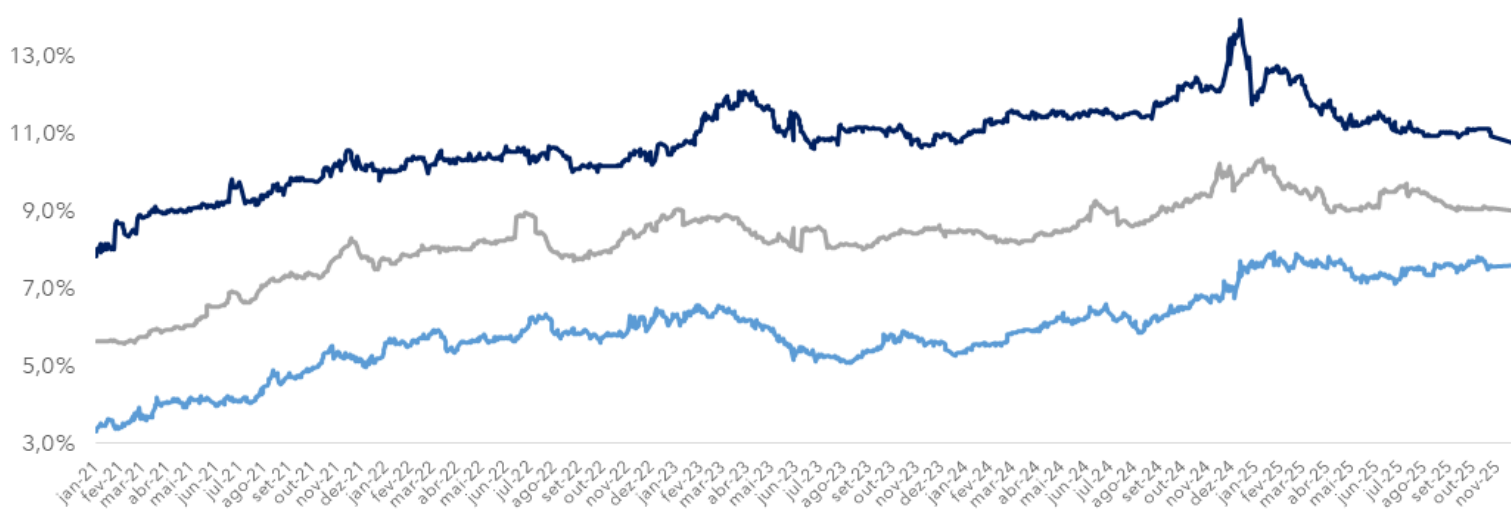
## rentabilidade, liquidez e cotistas

### RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Novembro (28/11) com o valor de R\$ 9,24, atingindo a rentabilidade total no mês de 10,8% 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 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 Novembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,44%. 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



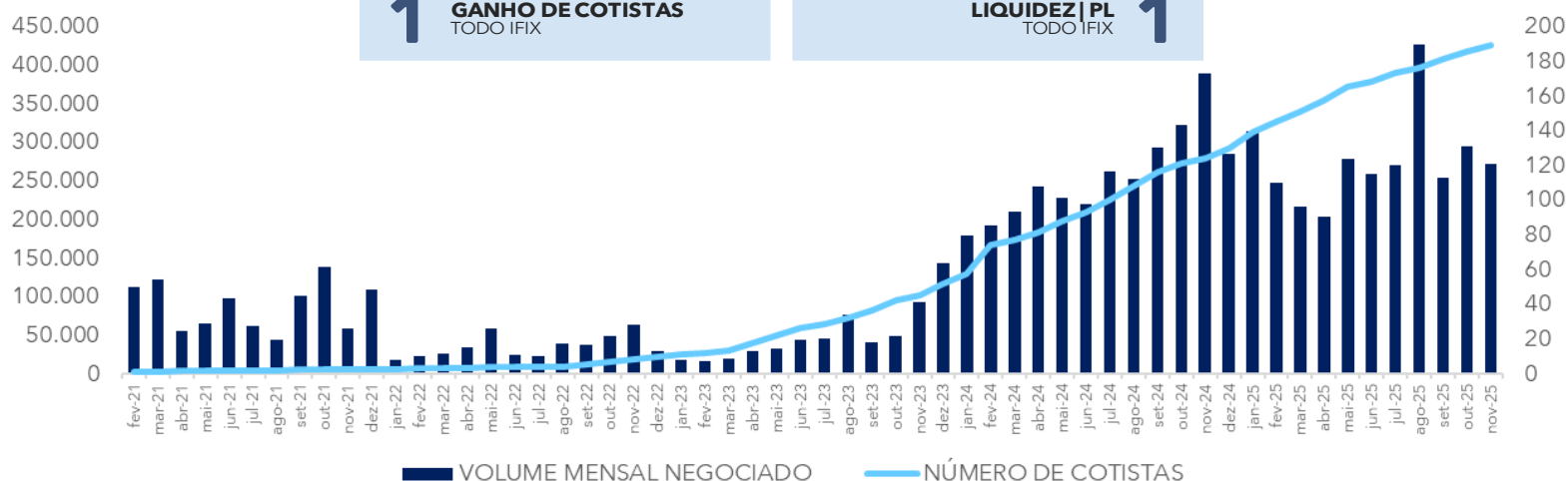
### LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO | EVOLUÇÃO NÚMERO DE COTISTAS

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\$ 120,9 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 6,36 milhões.

Durante o mês de Novembro o fundo alcançou a marca de **426.206 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.

nº cotistas

Vol. Fin (R\$)



■ VOLUME MENSAL NEGOCIADO

— NÚMERO DE COTISTAS

<sup>1</sup>considera fundos com mais de 30k de cotistas

# 4.

# PORTFÓLIO

## GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

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



# O PORTFÓLIO GARE11

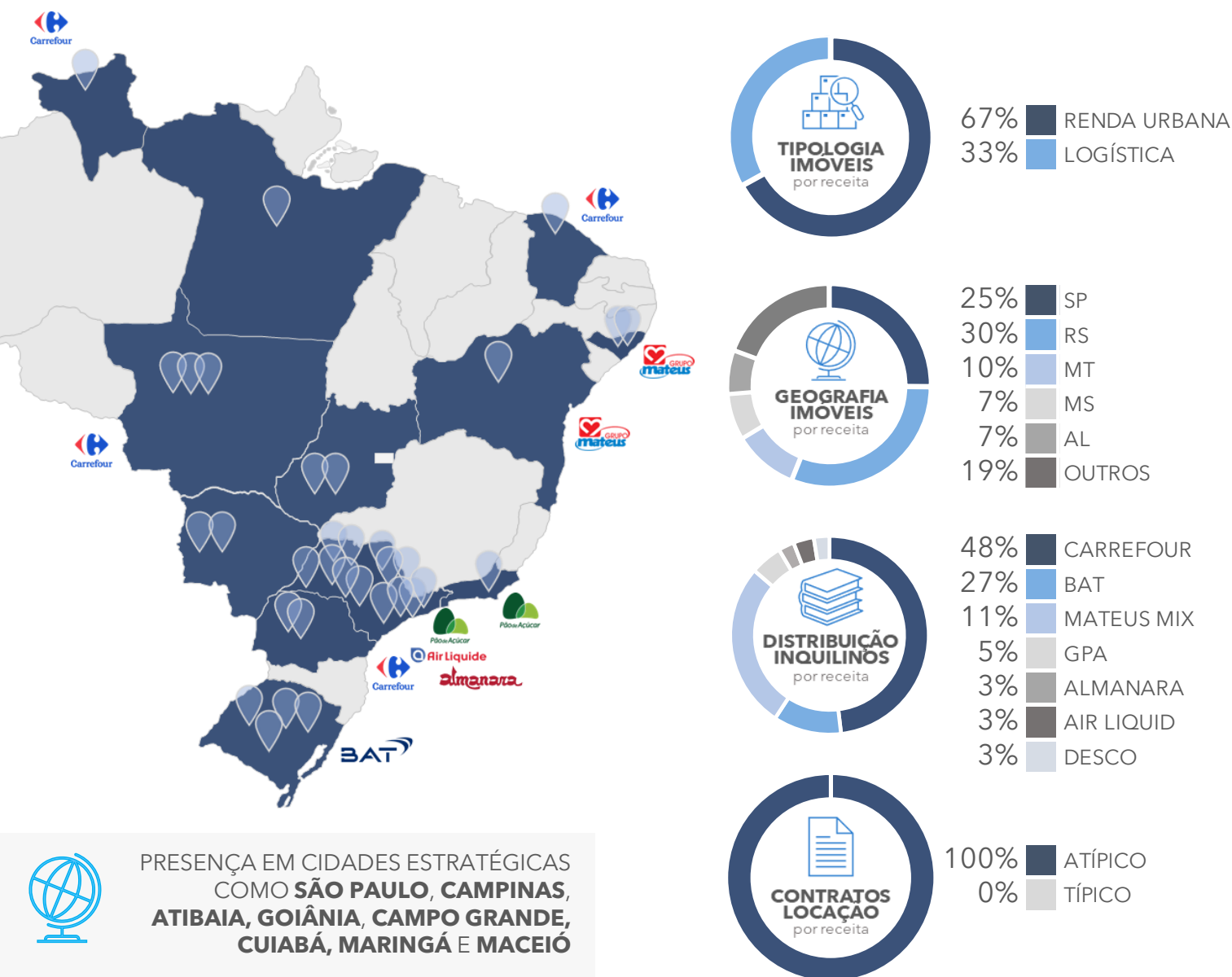
## diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito de ser uma solução única para investidores de FIIs de Tijolo que buscam previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida entre ativos de Logística e de Renda Urbana. Com a venda dos 10 imóveis para o fundo da XP já incorporada neste relatório, ao todo são **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, MAS AINDA NÃO REFLETE AS AQUISIÇÕES ANUNCIADAS EM DEZ/25.**

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
 <b>31</b> imóveis	 <b>2</b> logístico renda urbana	 <b>100%</b> atípicos multa integral	 <b>10,6</b> anos	 <b>07</b> locatários high grade	 <b>12</b> estados do Brasil

### RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11





# OS IMÓVEIS

mais de **447mil 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.

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

## PÃO DE AÇÚCAR I ANGÉLICA- SP

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

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

**RENTA  
URBANA**

**2.479**  
ABL m<sup>2</sup>

**18 ANOS**  
Contrato Atípico



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR I N. SRA. SABARA- SP

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

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

**RENTA URBANA** | **7.252** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

### PÃO DE AÇÚCAR I ABILIO SOARES- SP

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

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

**RENTA URBANA** | **3.540** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

### PÃO DE AÇÚCAR I SANTO ANDRÉ- SP

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

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

**RENTA URBANA** | **2.112** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ

### PÃO DE AÇÚCAR I CAMPINAS- SP

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

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

**RENTA URBANA** | **2.895** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Atípico



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



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR I BÚZIOS- RJ

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

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

**RENTA URBANA** | **2.786** ABL m<sup>2</sup> | **18 ANOS** Contrato Átípico



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

### PÃO DE AÇÚCAR I GOIÂNIA- GO

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

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

**RENTA URBANA** | **6.130** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Átípico



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

### MATEUS I MÁCEIO- AL

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

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

**RENTA URBANA** | **14.794** ABL m<sup>2</sup> | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. DURVAL G MONTEIRO, 9207 - TABULEIRO

### MATEUS I MÁCEIO- AL

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

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

**RENTA URBANA** | **11.637** ABL m<sup>2</sup> | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS I ITABUNA - BA

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

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

<b>RENTA</b>	<b>7.316</b>	<b>25 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

### CARREFOUR/ATC I ARARAQUARA- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>14.836</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

### CARREFOUR/ATC I ATIBAIA- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>13.028</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295 - RECREIO ESTORIL

### CARREFOUR/ATC I BARRETOS- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>13.748</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ATC I CARAGUATATUBA- SP

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

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.

<b>RENTA</b>	<b>13.958</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. JOSE HERCULANO, S/N

### CARREFOUR/ATC I PRESIDENTE PRUDENTE- SP

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

<b>RENTA</b>	<b>13.719</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

### CARREFOUR/ATC I SANTA BÁRBARA D'OESTE- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>12.238</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



RUA DA AGRICULTURA, 3650

### CARREFOUR/ATC I MARINGÁ- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>11.525</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ATC I LUCAS DO RIO VERDE- SP

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

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

<b>RENTA</b>	<b>15.400</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. UNIVERSITÁRIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

### CARREFOUR/ATC I BARRA DOS GARÇAS- MT

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

<b>RENTA</b>	<b>14.330</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



BR 070 - AV. VALDON VARJÃO, 5679

### CARREFOUR/ATC I CUIABÁ TIJUCAL- MT

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

<b>RENTA</b>	<b>30.935</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. FERNANDO CORRÊA DA COSTA, 7975

### CARREFOUR/ATC I CAMPO GRANDE- MS

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

<b>RENTA</b>	<b>13.693</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 - SANTO ANTÔNIO



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ATC I TRÊS LAGOAS- MS

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

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

<b>RENTA</b>	<b>13.722</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

### CARREFOUR/ATC I ANÁPOLIS- GO

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

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

<b>RENTA</b>	<b>13.837</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



RODOVIA BR-060, KM 123

### CARREFOUR/ATC I BOA VISTA- RR

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

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

<b>RENTA</b>	<b>27.278</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



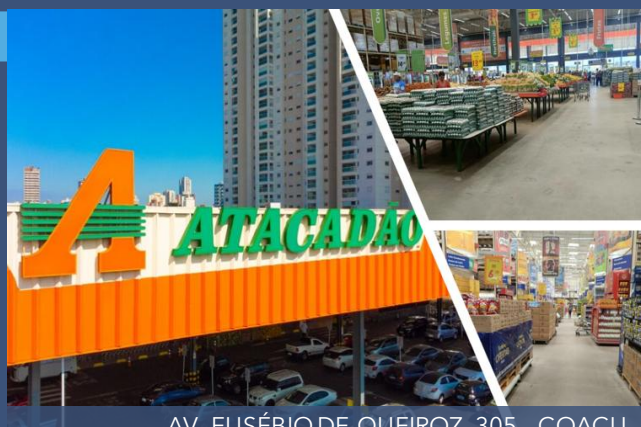
AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

### CARREFOUR/ATC I FORTALEZA EUSÉBIO- CE

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

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

<b>RENTA</b>	<b>12.546</b>	<b>13 ANOS</b>
<b>URBANA</b>	ABL m <sup>2</sup>	Contrato Átípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305 - COAÇU



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### DESCO I ALVORADA- RS

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

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

**RENTA URBANA** | **7.342** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Átípico



### DESCO I CHARQUEADAS- RS

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

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

**RENTA URBANA** | **4.704** ABL m<sup>2</sup> | **15 ANOS** Contrato Átípico



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

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

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

**IMÓVEL LOGÍSTICO** | **17.867** ABL m<sup>2</sup> | **14 ANOS** Contrato Átípico



### AIR LIQUIDE I CANOAS- RS

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

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

**IMÓVEL LOGÍSTICO** | **7.040** ABL m<sup>2</sup> | **14 ANOS** Contrato Átípico



# OS IMÓVEIS

## detalhes

### BAT SOUZA CRUZ I CACHOEIRINHA-RS

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

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

**IMÓVEL**  
**LOGÍSTICO** | **79.984**  
ABL m<sup>2</sup> | **10 ANOS**  
Contrato Átípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8000

### ALMANARA I JANDIRA- SP

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

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

**IMÓVEL**  
**LOGÍSTICO** | **5.409**  
ABL m<sup>2</sup> | **17 ANOS**  
Contrato Átípico



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
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 <sup>1</sup>	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

<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.

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

## QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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



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



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



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



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

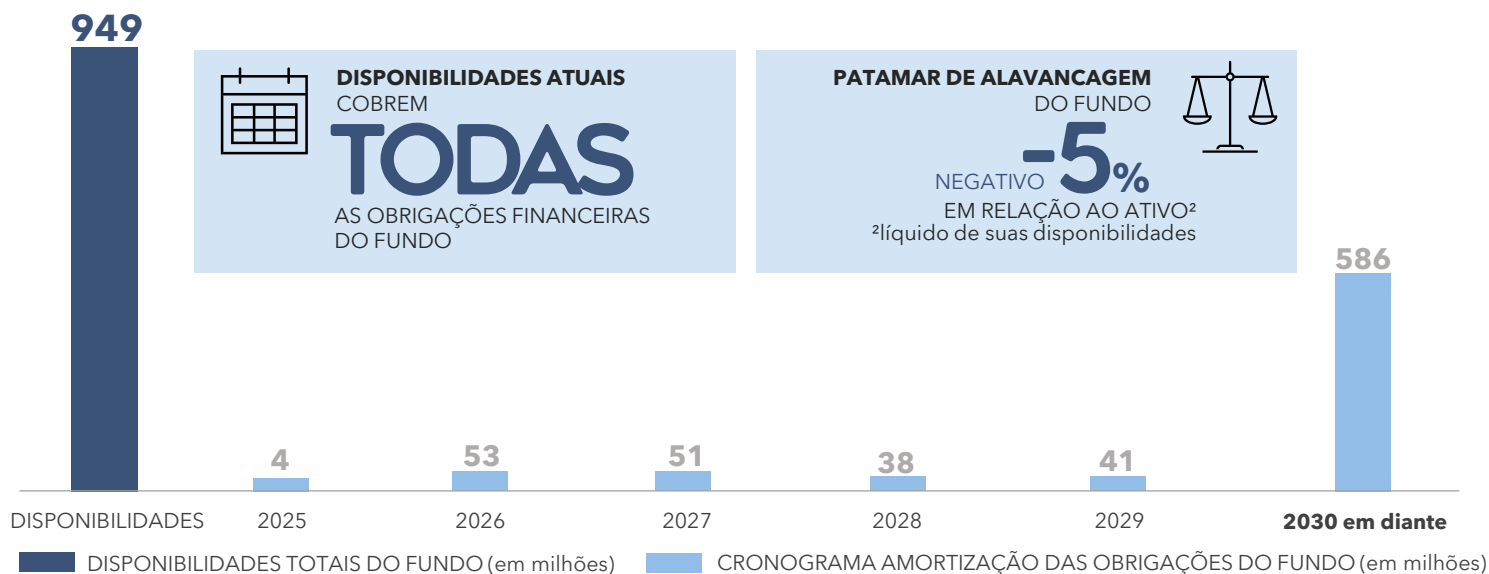
O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de **CRIs "CASADAS" com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro**. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas 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 FIs exclusivos que detém os imóveis). O GARE possui hoje 3 FIs 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 FIs que ele detém controle.**

OS NÚMEROS ABAIXO **JÁ REFLETEM INTEGRALMENTE OS EFEITOS DA OPERAÇÃO DE VENDA DOS 10 IMÓVEIS PARA O FUNDO DA XP, MAS AINDA NÃO REFLETEM AS ÚLTIMAS AQUISIÇÕES RECENTES DO FUNDO.**

### GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



Conforme já destacado em relatórios anteriores, o **GARE11** não possui obrigações financeiras relacionadas à aquisição de novos imóveis, concentrando seu passivo exclusivamente nas operações de **CRIs** mencionadas acima. O gráfico apresentado ilustra a longevidade **consolidada** do colchão de disponibilidades formado para honrar as amortizações de curto, médio e longo prazo, considerando tanto a posição direta do GARE11 quanto dos FIs que detém os ativos de Renda Urbana. **Neste contexto, esse colchão de disponibilidades cobre INTEGRALMENTE todas as obrigações financeiras que o GARE e seus FIs controlados possuem.** Este gráfico reflete 3 eventos descritos na Carta do Gestor: liquidação da venda dos imóveis para a XP, o ingresso dos recursos captados até Novembro pela 7ª Emissão e a recompra de participação dos FIs ARTEMIS 2022 e ANNECY 59 (voltando a consolidar 100% dos mesmos). Os **impactos numéricos completos das últimas aquisições e o valor final captado na oferta serão devidamente refletidos no Relatório Gerencial de dezembro.**

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\$845MM, sendo o saldo de amortização de principal de R\$774MM. 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 ao **contas a receber** da venda de imóveis recentes, cujo prazo de maturação é significativamente mais curto que o das alavancagens (menos de 10%). Ficando de fora das disponibilidades a posição de GARE em FIs controlados.



# 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.

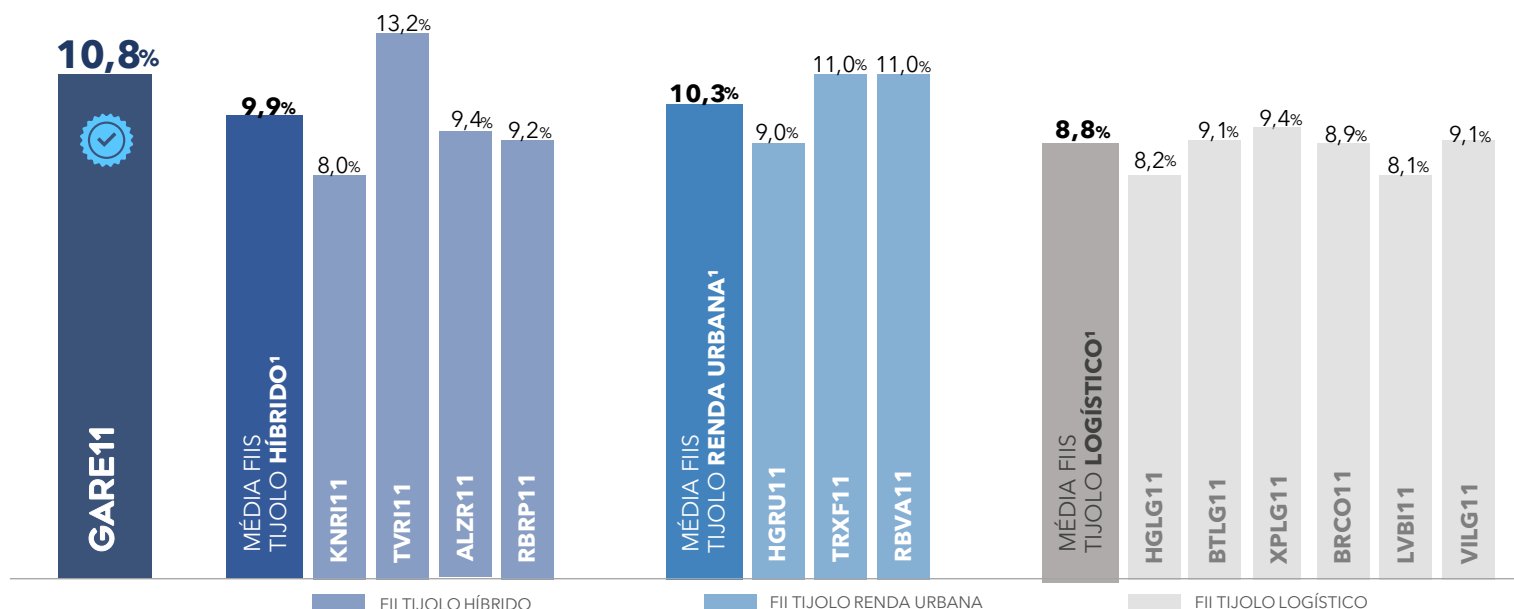
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 28/11/2025 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.

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

CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO								
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11					
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.112	4.610	1.654	1.301	937					
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.764	5.048	1.667	2.082	972					
NÚMERO ATIVOS (#)	31	21	57	23	13					
ABL TOTAL (000m²)	418	722	288	227	104					
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU   75%	LOG   45%	RU   48%	OFC   36%	OFC   72%					
	LOG   25%	OFC   55%	OFC   52%	LOG   33%	LOG   28%					
	-	-	-	RU   31%	-					
VACÂNCIA (%)	0%	7%	3%	0%	19%					
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	45%	0%	100%	45%					
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,57	9,27	2,8	9,3	4,15					
NÚMERO INQUILINOS	7	>150	1	17	33					
P/VP	0,98	0,92	0,92	1,01	0,68					
Y12M @ MKT (a.a.%)	10,9%	8,0%	13,0%	9,2%	9,5%					
Y12M @ VP (a.a.%)	10,6%	7,3%	11,9%	9,2%	6,4%					
BASE COTISTAS (mil)	426	302	61	177	59					
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.364	5.566	1.043	1.782	792					
LIQUIDEZ/PL	3,01	1,21	0,63	1,37	0,84					
COTISTAS/PL	0,20	0,07	0,04	0,14	0,06					
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO RENDA URBANA			FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.112	2.978	3.304	1.646	7.030	5.221	3.302	1.867	1.939	1.692
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.764	3.118	5.345	1.915	8.053	5.454	3.541	1.882	2.086	1.927
NÚMERO ATIVOS (#)	31	101	74	77	28	33	18	12	10	15
ABL TOTAL (000m²)	418	601	731	296	1.595	1.300	1.030	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU   75%	RU   100%	RU   100%	RU   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%	LOG   100%
	LOG   25%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	7%	3%	2%	5%	9%	2%	2%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	81%	79%	58%	30%	35%	47%	38%	31%	9%
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,57	9,7	14,2	5,8	4,4	5,0	5,0	4,8	4,1	3,4
NÚMERO INQUILINOS	7	24	24	20	148	72	71	18	37	85
P/VP	0,98	0,99	1,00	0,93	0,97	1,00	0,99	1,00	0,92	0,84
Y12M @ MKT (a.a.%)	10,9%	10,0%	13,1%	11,0%	8,2%	9,2%	9,4%	9,1%	8,4%	8,7%
Y12M @ VP (a.a.%)	10,6%	9,9%	13,1%	10,2%	8,0%	9,1%	9,3%	9,0%	7,7%	7,3%
BASE COTISTAS (mil)	426	225	209	89	516	414	335	122	127	143
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.364	4.003	9.036	2.004	7.972	8.931	3.348	3.958	4.329	3.176
LIQUIDEZ/PL	3,01	1,34	2,74	1,22	1,13	1,71	1,01	2,12	2,23	1,88
COTISTAS/PL	0,20	0,08	0,06	0,05	0,07	0,08	0,10	0,07	0,07	0,08

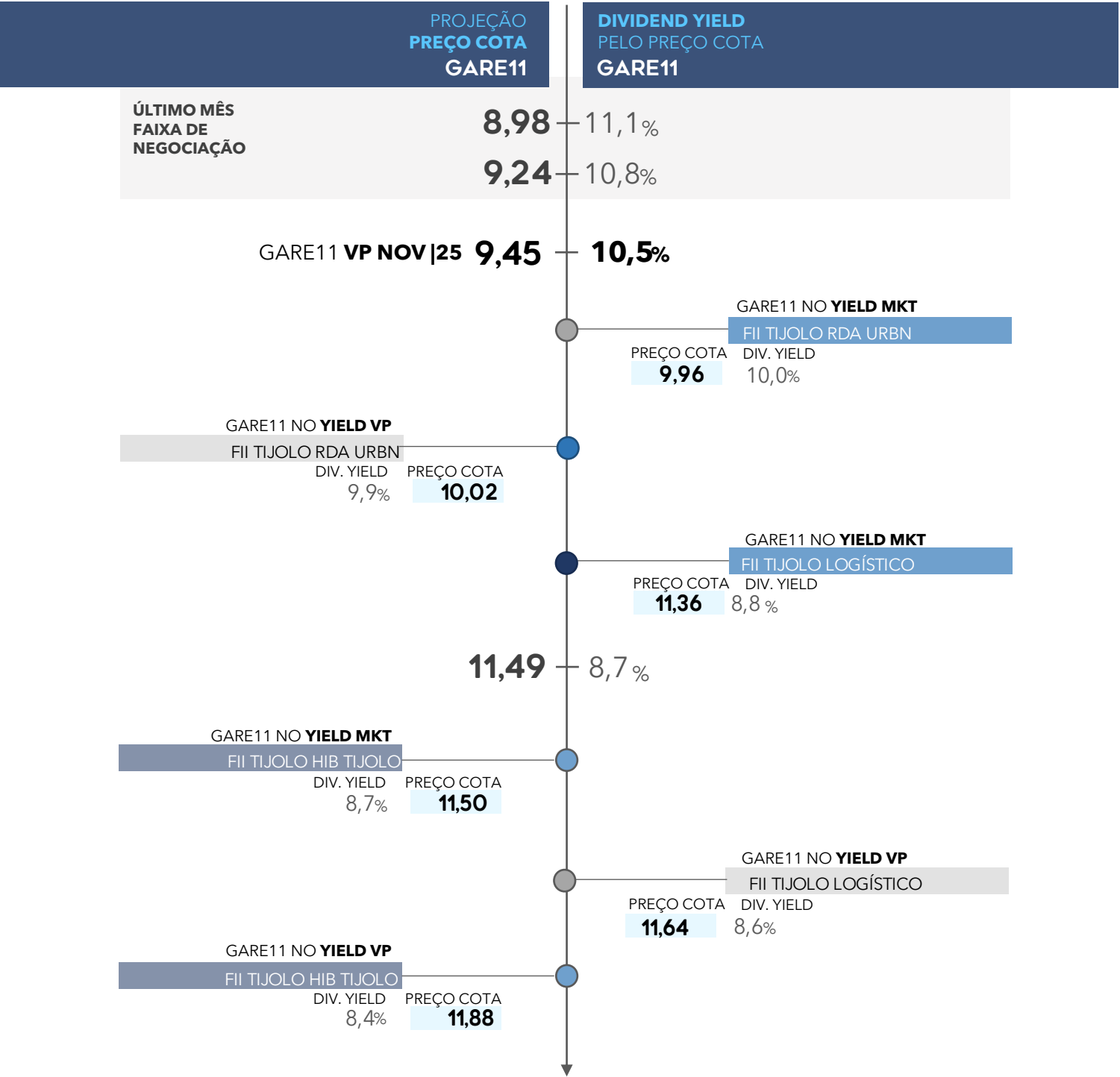


# O GARE NA “FILADOPÃO”

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 28/11/25) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Novembro|25). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



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

# 7.

## GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

**GPA SABARÁ** | SANTO AMARO, SÃO PAULO. SP





# O GARE NA MÍDIA

## vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

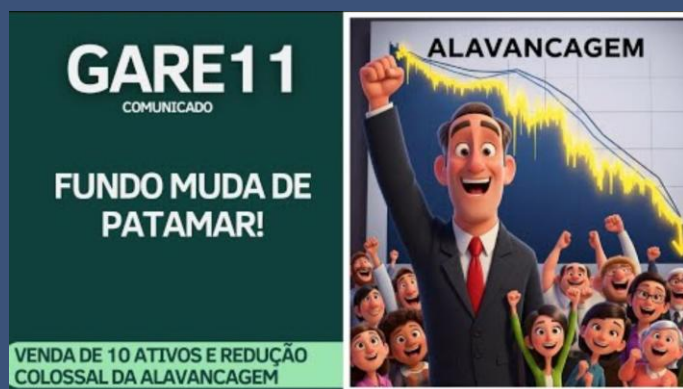
Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando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

LIVE GARE11 | TIO FIIS | 06/2025



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

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



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

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



"ESTRUTURA DE CAPITAL E O FUTURO DO GARE11"

LIVE GARE11 | PROFESSOR BARONI | 05/2024



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

LIVE GALG11 | INFOMONEY | 10/2023



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

LIVE GALG11 | TIAGO REIS | 07/2023



"GALG11: GUSTAVO ASDOURIAN, GESTOR DA GUARDIAN"



# 8.

## A GUARDIAN GESTORA

estrutura e frentes de atuação

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



# A GUARDIAN GESTORA

a gestora

## QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 7,4 bilhões** sob gestão distribuídos entre 28 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 450 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\$ 7.4**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES  
 **+ 450K**  
investidores

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

FUNDOS  
 **28**  
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS  
 **35**  
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO  
 **20**  
anos de experiência

## CARACTERISTICAS DO FUNDO

Quadro de sócios da Guardian reúne forte background em Crédito e no Setor Imobiliário em casas de bastante expressão nestes mercados. Tendo todos os sócios longo histórico de estruturação e gestão de deals de crédito imobiliário.

**GUSTAVO ASDOURIAN**  
CEO

### GESTÃO DE INVESTIMENTO

### 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 30 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

# GUARDIAN ICATU PREV RF CP

## outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de novembro, **o fundo rendeu 1,07% , o equivalente a 101,2% do CDI no período e 105,5% 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 | **105,58% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 69.934.670,01**

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	13,85%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	
	CDI	13,13%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	
	%CDI	105,4%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	
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%

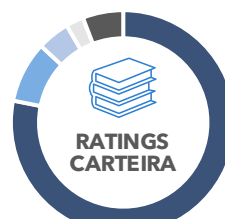
### FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



57% DEBÊNTURE  
9% CRI  
7% LFT  
10% FUNDOS  
17% CAIXA



83% CDI+  
17% %CDI



78% AAA  
9% AA+  
5% AA  
3% AA-  
0% A+  
0% A  
6% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**  
DO MÊS DE **NOV25**




# 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. 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](mailto:ri@guardian-asset.com)