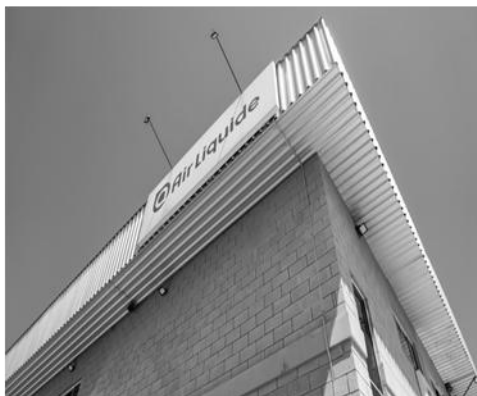




RELATÓRIO GERENCIAL

jul | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números GARE11 | jul25
 - 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\$ 1,33**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **39**
imóveis

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$ 9,00**
por cota

DIVIDEND YELD¹

 **11,1%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **512,4**
mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 8,99**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 5,22**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **12,3**
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **1,00**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **390,2**
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% ³**

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **147.458.223**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/07/2025 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 | JUL25

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:

- Resumo da operação de Venda dos 10 imóveis do GARE11
- Assinatura do CCV da venda dos 10 imóveis
- Atualização 7ª emissão de Cotas do GARE11
- Principais Movimentos do mês - Jul25

PROCESSO VENDA IMÓVEIS | NOVO GARE11 | DESALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO DE COTAS

Assim como no mês passado, abrimos este Relatório Gerencial de Julho **retomando os comentários publicados no RG de Maio**, divulgado ao longo do mês de julho. Optamos por manter boa parte da redação, pois seu conteúdo segue sendo fundamental para contextualizar a proposta de venda de imóveis de Renda Urbana do GARE anunciada em 26/06/2025, bem como as etapas em que o fundo se encontra neste momento.

Conforme já explicado anteriormente, no 2º semestre de 2024 realizamos uma grande e complexa operação que envolveu: (i) venda de um grande imóvel da carteira do fundo, (ii) a aquisição de um portfólio de 15 imóveis do Grupo Carrefour Brasil, (iii) 6ª Emissão de Cotas do Fundo, (iv) amortização de alguns CRIs e (v) estruturação de outro. **Este processo cheio de etapas adiciona sensível grau de dificuldade na tarefa da gestão de expor, detalhar e explicar o racional de todos os processos de uma única vez** (uma vez que nem todos são públicos ou já foram iniciados quando das comunicações sobre as primeiras etapas). Tentamos nos nossos maiores esforços trazer uma comunicação faseada e detalhada diante das limitações que tínhamos pelas questões de menção a fatos que ainda não eram públicos e ao período de silêncio empregado ao gestor/administrador em período de Emissão de Cotas do Fundo.

Diante de algumas lições aprendidas na operação de 2024, **decidimos aguardar a publicidade de considerável volume de informações sobre esta nova operação de venda de ativos** (comunicada em 26/06/25) e os desdobramentos delas junto ao mercado, de modo que **pudéssemos trazer no relatório, um contexto geral** sobre a transação e seu impacto no fundo.

Como havíamos mencionado, o responsável pela proposta de **aquisição dos 10 imóveis de Renda Urbana do Portfólio do GARE é um Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela XP Asset**, que passou o mês de Julho em fase de captação de recursos para viabilizar a transação. No dia 06/08, a XP comunicou o anúncio de encerramento da captação de recursos, confirmando o êxito na angariação de recursos para a compra dos 10 ativos do GARE11. Na sequência, em 26/08, **publicamos Fato Relevante anunciando a assinatura do Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis (CCV)**. A conclusão da operação permanece condicionada apenas ao cumprimento de poucas condições precedentes, que deverão ser superadas ou, se aplicável, renunciadas até a data de fechamento. Seguimos agora para as **etapas finais do processo de liquidação da venda do portfólio (com expectativa de conclusão para o mês de setembro)** e, como sempre, os manteremos informados a cada avanço relevante.

Recapitulando o contexto da operação, no final de junho publicamos um Comunicado a Mercado trazendo um resumo dos principais termos da proposta de venda dos ativos. **Entre a data de nossa publicação e a data da Publicação do Prospecto Definitivo apresentado acima (2ª semana de Julho) os detalhes da tratativa ganharam mais profundidade**, que ficaram públicos no material publicado pela XP.

O negócio se baseia em basicamente a venda de **10 imóveis de nosso portfólio de Renda Urbana, sendo 4 lojas do GPA** (Paróquia/Copacabana-RJ, Vila Leopoldina-SP e os 2 do 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 depender da superação de condições precedentes, o **valor total da transação está aproximadamente entre R\$465MM e R\$485MM**. Como estes imóveis possuem operações de CRI lastreadas em seus contratos atípicos de locação, a conclusão da venda deles acarretará na amortização antecipada das mesmas e uma **redução aproximada de R\$355MM na alavancagem** (montante que representa aproximadamente 48% do passivo do FII Artemis 2022). Ainda, a operação possui **potencial de gerar um lucro bruto entre aproximadamente R\$135MM e R\$156MM** ao vendedor. A iniciativa de venda destes imóveis segue a linha da gestão de uma postura bastante ativa na compra e venda de ativos, tentando sempre extrair o máximo de valor para seus investidores nestas ocasiões. Esta nova transação segue o mesmo conceito.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT.1 PROCESSO VENDA IMÓVEIS | NOVO GARE11 | DESALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO DE COTAS

Para que se possa entender o desenho desta operação **se faz necessário o detalhamento maior da estrutura de operação do fundo comprador** destes imóveis. O fundo de investimento que apresentara a proposta de aquisição dos imóveis possui 2 tipos de classe de cota: (i) Cota Sênior e (ii) Cota Subordinada. As Cotas Senior serão integralmente adquiridas pelo **"FII XP Renda Imobiliária Feeder"**, fundo que obteve êxito em sua captação conforme contextualizado no link apresentado acima, e que possui prazo de existência de 5 anos (2 anos de prazo de investimento e 3 anos de prazo de desinvestimento). Já As **Cotas Subordinadas serão integralizadas em sua totalidade pelo GARE.**

A **razão** de o GARE participar deste novo ecossistema de investimento, **por meio destas cotas subordinadas**, é acreditar muito na qualidade do portfólio que está sendo vendido e no **potencial remanescente de valorização destes ativos nos próximos anos.**

Como as Cotas Sênior possuem uma rentabilidade "pré-estabelecida" (de IPCA+9%a.a.), o **rendimento excedente** que este portfólio gerar ao longo da vida deste novo ecossistema **será devido ao GARE**, por meio da rentabilidade de sua Cota Subordinada. Importante mencionar que caso a rentabilidade da Cota Subordinada ultrapasse 20% a.a. ao término, será devido às Cotas Sênior um adicional de 0,5% a.a. (como uma espécie de taxa de performance/prêmio dado o sucesso da operação). Após o pagamento deste adicional de rentabilidade, todos os recursos ainda remanescentes serão destinados à Cota Subordinada, ou seja – ao GARE.

Apesar de parecer uma estrutura complexa, trata-se de um modelo de venda que **alinha interesses entre vendedor (GARE11) e comprador**, permitindo ao vendedor não apenas **"gozar" de uma rentabilidade atrativa no momento da venda**, mas também **participar de eventuais ganhos futuros** que esses ativos possam gerar. Esse ganho adicional pode decorrer tanto devido a **qualidade dos imóveis (que poderão se valorizar no tempo)**, como também de uma **possível reversão no atual cenário macroeconômico**, hoje marcado por **estresse expressivo nas curvas de juros**, com **Selic próxima a 15% e juros reais em torno de 8%**. Considerando o **horizonte de 5 anos da operação**, um eventual **fechamento da curva de juros** pode permitir ao comprador **vender este imóveis por valores significativamente mais atrativos** – com o vendedor (GARE11), por sua vez, **capturando parte dessa valorização** por meio do **mecanismo de participação** previsto na estrutura da transação.

Como de praxe em outras transações de venda que o GARE realizou, fora determinado um **parcelamento dilatado no recebimento do preço final da transação**. Esta ferramenta é utilizada de modo a gerar uma **normalização nos dividendos distribuídos pelo fundo no longo prazo** e evitar ruídos no mercado secundário da cota de GARE11. Nesta operação, o prazo de parcelamento até a última parcela é de 24 a 60 meses – exatamente os 3 anos de prazo de desinvestimento do Fundo que está sendo captado. Desta forma, assim que vencido o prazo de 2 anos de investimento do novo fundo (FII XP Renda Imobiliária Feeder), e houver a prerrogativa de alienação dos imóveis que compõe a carteira do "Fundo Master", todas as obrigações contraídas no âmbito da aquisição deste portfólio poderão ser sanadas (Cota Senior, *Sellers Financing* e Cota Subordinada, nesta ordem). **O saldo a receber pela venda destes ativos será agregado ao "Colchão de Disponibilidades" consolidado do GARE11**, uma vez que o FII Artemis 2022 passará a registrar este saldo no seu ativo de contas a receber (lembrando que o prazo de **maturação deste contas a receber é extremamente mais curto que o prazo médio de pagamento da alavancagem** referente aos ativos que não são alvo da transação – 15 anos).

No prospecto publicado pela XP Asset ainda é possível observar a presença de um ativo bastante conhecido pelo investidor do GARE, o **imóvel logístico em Salvador - BA locado à BRF**. A presença deste ativo integrando o portfólio do novo fundo da XP se deve a uma ferramenta instituída no processo de venda deste imóvel pelo GARE em 2024. Esta ferramenta prevê uma **opção de compra pelo GARE** das cotas do FII que atualmente possui a propriedade deste imóvel a um preço pré-definido **ou a cessão desta opção de compra pelo GARE a quem lhe for conveniente**. Esta ferramenta fora assim estabelecida uma vez que durante o processo de venda pelo GARE deste imóvel na virada de 2023 e 2024 havia uma série de **benfeitorias sendo "instaladas" no imóvel e a gestão acreditava que o benefício das mesmas ao inquilino ainda levaria certo prazo a ser reconhecido** e que isto não estava refletido no preço da transação. Este é mais um **exemplo de atuação da gestão em capturar uma geração de valor futuro** em imóveis de qualidade que faziam parte do portfólio do fundo e que foram transacionados.

Além dos **impactos positivos** apresentados **no lucro**, na **alavancagem** e no **"colchão de disponibilidades"** do fundo a partir da conclusão da transação, esperamos também **um impacto consistente no Valor Patrimonial do fundo** (no FII

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT.1 PROCESSO VENDA IMÓVEIS | NOVO GARE11 | DESALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO DE COTAS

Artemis 2022 e por consequência no GARE11), dado que estes **imóveis serão vendidos por valor acima do valor de avaliação atual**. Este impacto seria entre aproximadamente R\$60MM a R\$ 80MM e perdurará ao longo do prazo de distribuição do lucro gerado na operação (**algo entre R\$0,42 e R\$0,50/cota**).

Com a conclusão da transação **esperamos uma fotografia bastante positiva para o GARE11**, com uma **estrutura de capital ainda mais robusta** com o fundo caminhando para um **cenário de ter uma alavancagem líquida próxima de ser negativa** (em que o colchão de disponibilidades é superior ao saldo consolidado das operações de CRI somadas). Além disso, esperamos observar uma **janela de tempo em que a valorização do Valor Patrimonial do fundo** (ocasionada principalmente pela conclusão da transação) coloque o **GARE11 em posição muito interessante no mercado secundário**, diante do elevado *guidance* de dividendos que o fundo apresenta atualmente.

CONT.2 PROCESSO VENDA IMÓVEIS | NOVO GARE11 | DESALAVANCAGEM | 7ª EMISSÃO DE COTAS

Conforme **viemos reportando em nossos relatórios** ao longo do semestre, o **mercado de transação de ativos reais (imóveis) se mostrou surpreendentemente aquecido**, tanto para a venda como para aquisições. Diante da expectativa de conclusão desta transação de venda de imóveis, **congelamos o processo de venda do Ativo GPA Campinas que corria desde o último trimestre de 2024**.

Após o encerramento da captação do fundo comprador dos 10 imóveis do GARE11, avançamos para a próxima etapa da estratégia: a reposição dos ativos envolvidos na transação. Em linha com o objetivo de posicionar o GARE11 em ímpeto de **desalavancagem**, e principalmente prestar atenção à forma como os investidores percebem essa “nova cara” do fundo, optamos por **postergar a liquidação das novas aquisições**, para que ocorra em conjunto com **uma nova emissão de cotas** (visando **preservar a robustez do colchão de disponibilidades** e os efeitos positivos gerados pela redução da alavancagem).

Como já antecipado nos últimos relatórios, anunciamos no dia 25/07/25, via Fato Relevante, a **7ª emissão de cotas do GARE11**. Estruturada para fortalecer e preservar essa nova fotografia do fundo, a oferta tem captação-alvo de R\$ 400 milhões e representa mais um passo importante na **consolidação da tese do GARE11** - promovendo **crescimento patrimonial, diversificação com novos inquilinos de alto rating de crédito**, e **avanço significativo na redução da alavancagem**.

A oferta **ocorreu ao longo do mês de agosto**, com a liquidação do direito de preferência concluída em 15/08/2025 e, em 29/08/2025, a liquidação das sobras e do montante adicional. **Com estas etapas finalizadas, a emissão avançou para a sua primeira liquidação realizada em 04/09/2025** – que marca a entrada efetiva dos recursos captados na oferta e o início da execução das próximas fases da nossa estratégia.

Reforçamos que seguimos empenhados em **explicar aos investidores a lógica e os benefícios da estrutura de capital utilizada no fundo** – desde os tempos de GALG11 até o atual momento. Por meio de **operações de CRI lastreadas e “casadas” em contratos atípicos de locação fortes (distintas de estruturas com fragilidades de caixa/liquidez** que permeiam outras teses do mercado). Diante do volume expressivo de questionamentos recebidos em nossos canais de RI, além de conteúdos produzidos por analistas e influenciadores, é evidente que o **tema da alavancagem continua pautando bastante a precificação do fundo no mercado secundário**. Justamente por isso, a gestão optou por realizar esta movimentação coordenada de venda e aquisição de novos imóveis desta maneira – **estratégia que acreditamos ser capaz de preparar o fundo para uma “destrava” de valor no mercado secundário**.

PRINCIPAIS MOVIMENTOS JUL25

O portfólio do fundo segue 100% adimplente e integralmente locado por meio de contratos atípicos, com prazo médio (WAULT) superior a 12 anos. Em julho, **9 unidades da rede Mix Mateus, as 15 lojas do Atacadão e a loja do Almanara tiveram seus aluguéis reajustados pelo IPCA acumulado em 12 meses, de 5,47%**. Esses ativos representam, em conjunto, 70,6% da receita do fundo. Os reajustes seguem o fluxo contratual previsto e contribuem para a atualização periódica da receita imobiliária.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

O GARE NA FILA DO PÃO | CARTEIRAS RECOMENDADAS

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



3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



VALORES EM MILHARES R\$	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	15.153	17.328	15.303	15.168	14.325	14.278	14.464	14.463	14.374	177.295
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	8.093	8.438	8.494	6.948	7.945	8.979	7.693	7.793	8.121	8.539	9.369	8.669	9.191	8.791	7.780	7.593	7.793	7.893	7.893	97.426
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	-	-	-	-	1.500	4.700	4.700	4.700	4.804	5.018	4.995	7.781	5.483	5.183	5.434	5.517	5.483	5.483	5.483	67.364
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRIs)	5.378	4.468	4.671	5.072	1.206	1.175	1.190	1.175	1.157	1.009	685	502	529	1.111	984	1.117	1.139	981	891	11.279
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	722	287	418	112	69	59	53	44	42	36	103	377	101	84	126	51	49	107	107	1.226
	- 2.970 -	- 2.369 -	- 2.632 -	- 2.680 -	- 2.970 -	- 3.963 -	- 2.632 -	- 2.685 -	- 2.749 -	- 2.998 -	- 3.222 -	- 2.907 -	- 2.941 -	- 2.850 -	- 2.066 -	- 2.012 -	- 2.134 -	- 2.174 -	- 2.107 -	- 30.845
TOTAL DE DESPESAS	- 425 -	- 856 -	- 914 -	- 867 -	- 941 -	- 899 -	- 844 -	- 980 -	- 938 -	- 900 -	- 971 -	- 808 -	- 921 -	- 905 -	- 892 -	- 832 -	- 851 -	- 978 -	- 923 -	- 10.900
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 113	- 102	- 20	- 95	- 270	- 1.364	- 89	- 15	- 39	- 122	- 268	- 71	- 84	-	-	- 2	- 59	- 22	- 32	- 714
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)	- 30 -	- 29 -	- 3 -	- 25 -	- 73 -	- 23 -	- 16 -	- 16 -	- 16 -	- 88 -	- 104 -	- 160 -	- 44 -	- 64 -	- 50 -	- 50 -	- 104 -	- 63 -	- 50 -	- 809
DESPESAS DIVERSAS	- 2.403 -	- 1.586 -	- 1.695 -	- 1.694 -	- 1.685 -	- 1.676 -	- 1.683 -	- 1.675 -	- 1.757 -	- 1.888 -	- 1.878 -	- 1.867 -	- 1.891 -	- 1.881 -	- 1.124 -	- 1.128 -	- 1.120 -	- 1.111 -	- 1.102 -	- 18.422
DESPESAS FINANCEIRAS																				
RESULTADO LÍQUIDO	11.222	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.980	11.026	11.374	11.605	11.733	12.435	12.363	12.318	12.259	12.266	12.330	12.289	12.267	144.265
RECEITAS	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	15.153	17.328	15.303	15.168	14.325	14.278	14.464	14.463	14.374	177.295
DESPESAS	- 2.970 -	- 2.369 -	- 2.632 -	- 2.680 -	- 2.970 -	- 3.963 -	- 2.656 -	- 2.685 -	- 2.749 -	- 2.998 -	- 3.222 -	- 2.907 -	- 2.941 -	- 2.850 -	- 2.066 -	- 2.012 -	- 2.134 -	- 2.174 -	- 2.107 -	- 30.845
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 199 -	-	- 1.986	-	-	-	-	-	- 2.185
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	10.573	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	11.328	11.580	11.580	11.580	12.239	12.239	12.239	12.239	12.239	12.239	12.239	142.691
RESULTADO POR COTA¹	0,089	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,088	0,090	0,092	0,093	0,099	0,084	0,084	0,083	0,083	0,084	0,083	0,083	1,046
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,084	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,090	0,092	0,092	0,092	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	1,034

PERFORMANCE GARE11

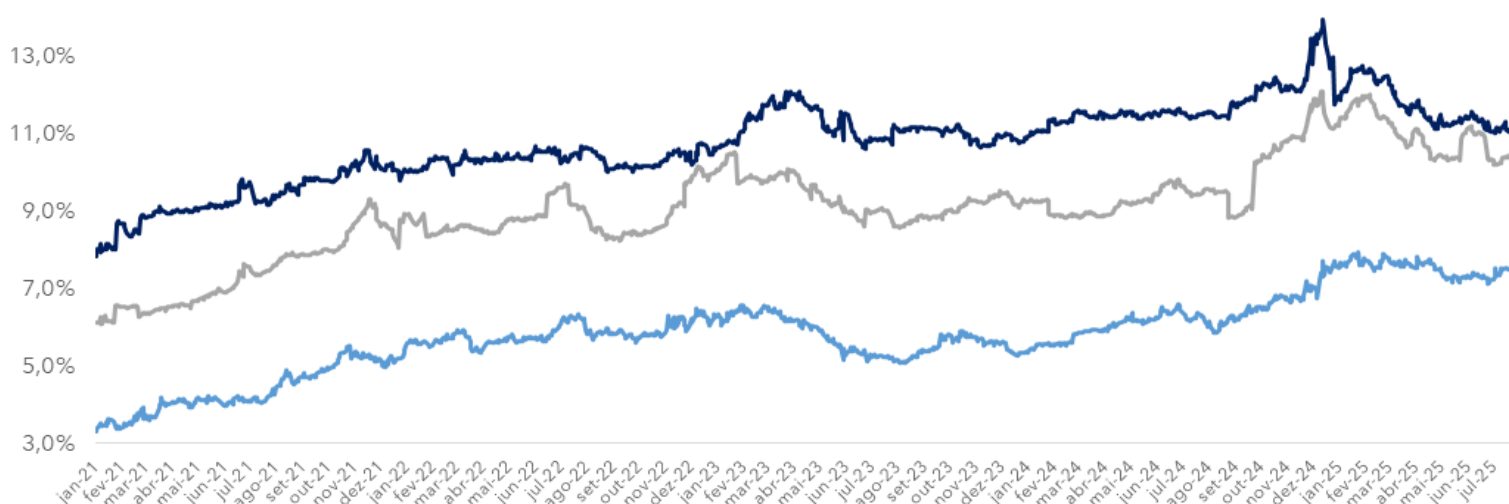
rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Junho (31/07) com o valor de R\$ 9,00, atingindo a rentabilidade total no mês de 11,13% 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 Julho, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,58%. 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\$ 120,0 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 5,21 milhões.

Durante o mês de Junho o fundo alcançou a marca de **390.202 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo no top1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez|22.



¹considera fundos com mais de 30k de cotistas

4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



O PORTFÓLIO GARE11

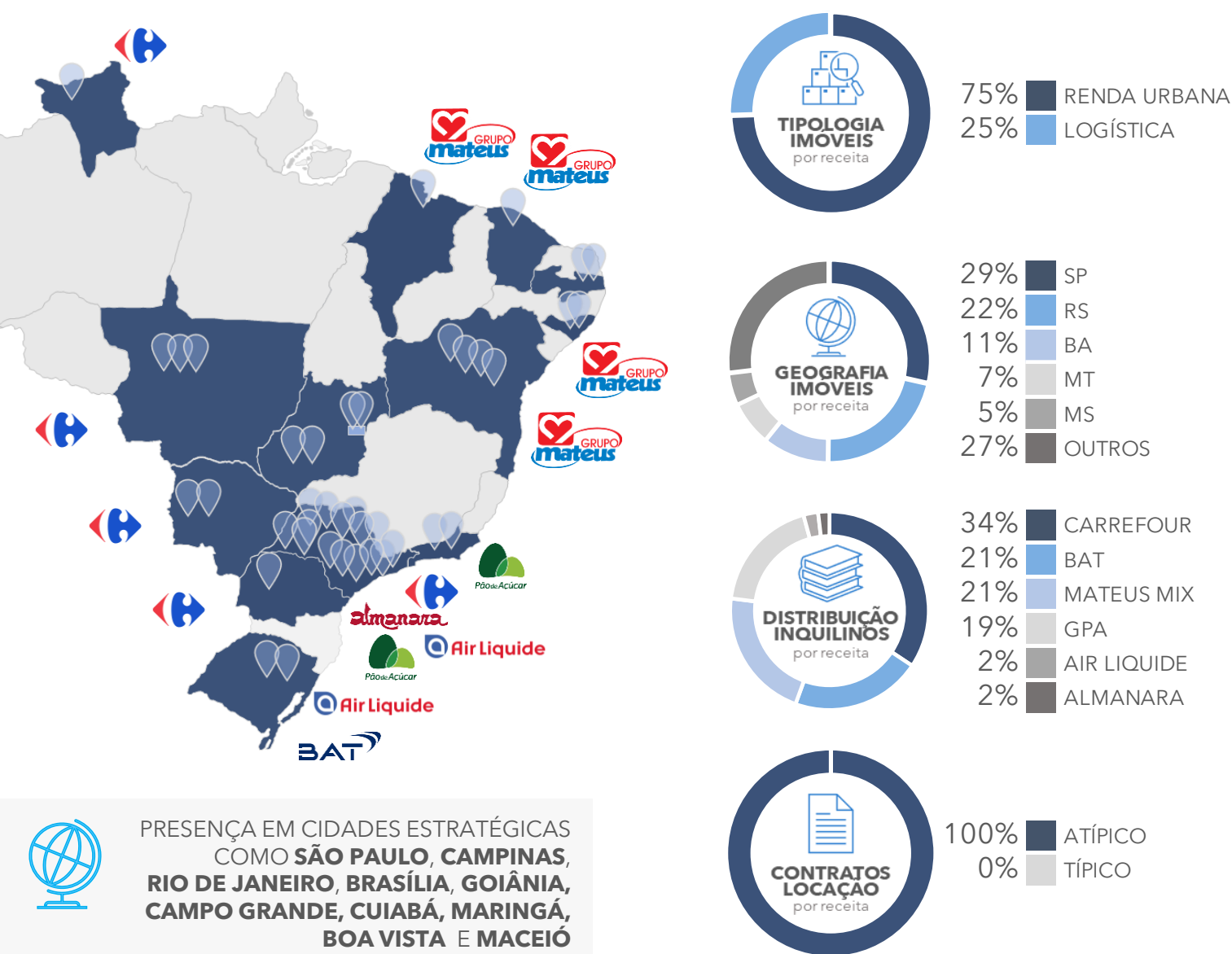
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito de ser uma solução única para investidores de FIIs de Tijolo que buscam previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida entre ativos de Logística e de Renda Urbana. Com a aquisição e consolidação de 15 imóveis do Carrefour, o fundo reforça ainda mais sua estratégia de diversificação de portfólio. Ao todo são **39 imóveis, todos locados a 6 inquilinos de 1ª linha mediante contratos atípicos de locação de longo prazo** (do tipo "forte", com multa de rescisão integral, ou seja, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino, o fundo é indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo, apresentamos a nova fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
 39 imóveis	 2 logístico renda urbana	 100% atípicos multa integral	 12,4 anos	 06 locatários high grade	 14 estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



OS IMÓVEIS

mais de **512mil m²** de ABL distribuídos em ativos logísticos e renda urbana

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

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

PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA- SP

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

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



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

**RENTA
URBANA**

2.479m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

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

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



AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 845

**RENTA
URBANA**

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

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.



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

**RENTA
URBANA**

7.252m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

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.



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

**RENTA
URBANA**

3.540m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

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

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



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

**RENTA
URBANA**

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

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.



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

**RENTA
URBANA**

2.895m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

PÃO DE AÇÚCAR | PARÓQUIA - RJ

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

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



AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

**RENTA
URBANA**

5.439m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

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.



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

**RENTA
URBANA**

2.786m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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



EQ 404/405 - SHCN

**RENTA
URBANA**

2.994m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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



SHIN S/N BLOCO A - TRECHO 1

**RENTA
URBANA**

3.660m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

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

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



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

**RENTA
URBANA**

6.130m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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



AV. DURVAL G. MONTEIRO, 9207 - TABULEIRO

**RENTA
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.



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

**RENTA
URBANA**

11.637m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | JACOBINA - BA

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

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



AV. CENTENÁRIO, 532 - NAZARÉ

**RENTA
URBANA**

12.850m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

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

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



AVENIDA OLDACK AMÂNCIO ARAÚJO, 2135

**RENTA
URBANA**

7.693m²
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.



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

**RENTA
URBANA**

7.316m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

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

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



AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

**RENTA
URBANA**

12.810m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

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

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



R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

**RENTA
URBANA**

7.900m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

MATEUS | SOUSA - PB

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

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



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

**RENTA
URBANA**

6.307m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | TIMON - MA

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

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

**RENTA
URBANA**

15.643m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

CARREFOUR/ ATC | ARARAQUARA -SP

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

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

**RENTA
URBANA**

14.836m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

CARREFOUR/ ATC | ATIBAIA -SP

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

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

**RENTA
URBANA**

13.029m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295- RECREIO ESTORIL

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ ATC | BARRETOS -SP

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

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

**RENTA
URBANA**

13.748m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

CARREFOUR/ ATC | CARAGUATATUBA -SP

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

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.

**RENTA
URBANA**

13.958m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. JOSE HERCULANO S/N

CARREFOUR/ ATC | PRESIDENTE PRUDENTE -SP

O imóvel está estrategicamente situado na entrada da cidade de Presidente Prudente, na Rodovia Raposo Tavares, uma das principais e mais movimentadas rodovias do estado de São Paulo.

A proximidade com a Universidade Unoeste, umas das principais da cidade, potencializa ainda mais o fluxo comercial.

**RENTA
URBANA**

13.719m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ ATC | ST. BARBARÁ D'OESTE- SP

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

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

**RENTA
URBANA**

12.238m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RUA DA AGRICULTURA, 3650

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 publico de Maringá.

**RENTA
URBANA**

11.525m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE

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.

**RENTA
URBANA**

15.400m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. UNIVERSITARIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

OS IMÓVEIS

detalhes

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.

**RENTA
URBANA**

14.341m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



BR070 - AV. VALDON VARJÃO, 5679

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.

**RENTA
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.

**RENTA
URBANA**

13.334m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 - SANTO ANTÔNIO

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ ATC | TRÊS LAGOAS - MS

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

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

**RENTA
URBANA**

13.722m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ ATC | ANÁPOLIS - GO

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

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

**RENTA
URBANA**

13.837m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RODOVIA BR -060, KM 123

CARREFOUR/ ATC | BOA VISTA - RR

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

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

**RENTA
URBANA**

27.277m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR /ATC | EUSÉBIO/FORTALEZA - CE

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

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

**RENTA
URBANA**

12.546m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305- COAÇU

AIR LIQUIDE | SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

O centro de distribuição localizado em São José dos Campos, está conectado à Refinaria Henrique Lage, mais conhecida como "Revap" da Petrobras, uma das refinarias mais 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



ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

AIR LIQUIDE | CANOAS - RS

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

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

LOGÍSTICO

7.000m²
Área Locável

14 anos
Contrato Atípico



RUA DAVID CANABARRO S/Nº

OS IMÓVEIS

detalhes

BAT SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA - RS

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

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

LOGÍSTICO

79.984m²
Área Locável

10 anos
Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

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



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	19%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	15,9	26,8	19%	AAA (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,1	19,2	16%	AA+ (FITCH)
ALMANARA ¹	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	31%	AAA (S&P)

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

AAA AA+ AA

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.

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

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

ATACADÃO | ARARAQUARA, SÃO PAULO



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

perfil CRIS e gestão de caixa

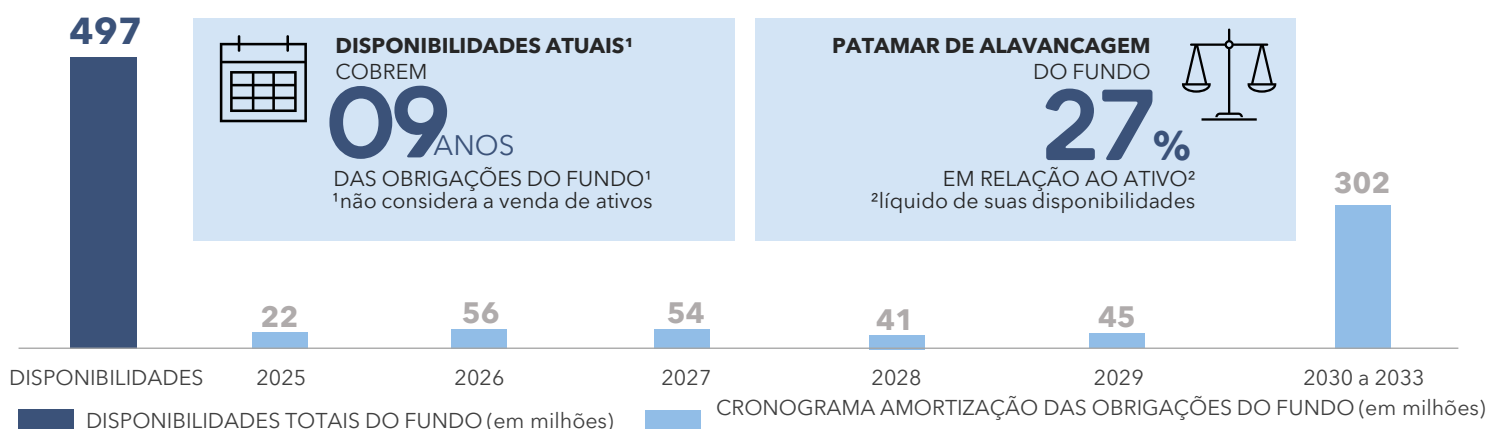
PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

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 2 FIs que detém a propriedade dos ativos de Renda Urbana: FII ARTEMIS 2022 (GPA e Mateus) e FII ANNECY 59 (Carrefour). Atualmente, o GARE possui 75,9% do FII ARTEMIS 2022, uma vez que no final de 2024 fora realizada uma operação de amortização parcial da alavancagem de alguns imóveis, ficando o credor dos CRIs com uma posição neste fundo (GARE11 possui **OPÇÃO de recompra** pelo valor patrimonial destas cotas, sem que haja qualquer obrigação de recompra). Já sobre FII ANNECY, o GARE detém 82,8% das cotas, enquanto o FII ARTEMIS 2022 detém o restante (esta participação do ARTEMIS no ANNECY fora realizada de modo a rebalancear o CAIXA do "ecossistema" do GARE entre os veículos de investimento para planejamento de cumprimento das obrigações de longo prazo de amortização de CRI de cada um deles).

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



Conforme já apresentado anteriormente, GARE11 não possui qualquer outra obrigação financeira oriunda de aquisição de imóveis, ficando seu passivo concentrado apenas nas operações de CRIs explicitadas acima.

A partir do contexto operacional do GARE (que reúne participações diretas e indiretas em imóveis) e da participação que o fundo possui em cada FII que detém a propriedade dos ativos de Renda Urbana, apresentamos no Gráfico acima a longevidade **CONSOLIDADA** do "colchão de disponibilidades" formado para fazer frente às obrigações de amortização de curto/médio/longo prazo. **Atualmente o colchão de disponibilidades é capaz de fazer frente a 9,7 anos das obrigações de amortização dos CRIs.**

Pelo fato das operações de alavancagem com CRIs acompanharem o prazo dos contratos de aluguel, as obrigações de amortização vão até o ano de 2047. A somatória do volume de obrigações de amortização até esta data (dada a participação do GARE nas mesmas) é de R\$926MM. Portanto, o objetivo do Gráfico acima é apresentar o planejamento e organização do fundo (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo (quase 10 anos de cobertura).

Importante mencionar que o colchão de disponibilidades é formado pela liquidez direta (Caixa, Fundos de Renda Fixa, Títulos Públicos/Privados e Operações Compromissadas) do próprio GARE e dos FIIs controlados (considerando a participação do GARE neles), adicionada do contas a receber pela venda de imóveis recentes (que possui prazo de maturação contundentemente mais curto que o prazo das alavancagens - menos de 10%). O "ecossistema" do GARE11 não possui posição definitiva em nenhum outro FII que não ARTEMIS 2022 e ANNECY 59.

6.

O GARE

"NA FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e
potencial de valorização

GPA SABARÁ | SANTO AMARO, SÃO PAULO. SP



O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

Nesta seção do relatório procuramos detalhar a nova fotografia do GARE11 de modo a eliminar qualquer dúvida sobre a essência dele: um fundo que adquire ativos reais de diferentes tipologias (logística, renda urbana e outras) para exploração de renda e sempre atento a oportunidades de realizar vendas, tendo como único motivador a geração de lucro para o cotista.

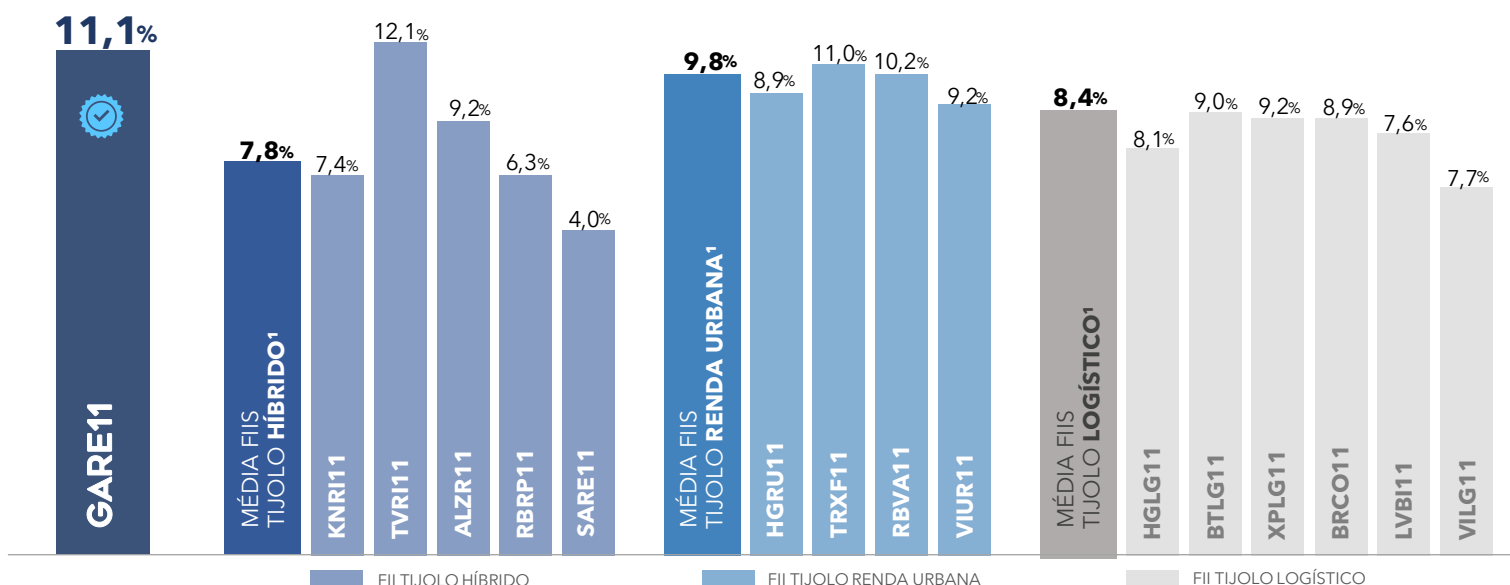
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de Logística, FIIs de TIJOLO de Escritórios (OFC), FIIs de TIJOLO de Renda Urbana (aqueles que contemplam imóveis urbanos locados para varejo, educação, saúde, agências bancárias, data centers, etc).

Atualmente a **denominação "HÍBRIDO"** tem sido utilizada de maneira ampla e branda para classificar diversos tipos diferentes de fundos, reunindo FIIs que investem nas mais diversas classes de ativos (como ativos alvo), misturando na mesma prateleira FIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIs de PAPEL (com carteiras que mesclam ativos de renda fixa como CRIs com Cotas de Outros FIIs), FIIs de DESENVOLVIMENTO (que investem na incorporação de imóveis para venda e não para renda) e com FIIs MULTIESTRATÉGIA/HEDGE FUNDS (a classe de fundos mais recente da indústria que procura mesclar uma frente ampla de investimento - com PAPEL e TIJOLO juntos).

O objetivo desta explanação é reunir conceitos que possibilitem o investidor a melhor **identificar a prateleira que o novo GARE11 se encontra (FII TIJOLO HÍBRIDO)**, assim como seus pares. Dada a configuração da nova carteira de imóveis do GARE11 (49% LOG e 51% RU), apresentamos nesta sessão um Raio X dos pares diretos do fundo, mas trazemos também os principais personagens dentro dos segmentos de Renda Urbana e Logística para que o investidor possa melhor compreender o atual posicionamento do fundo, assim como **quem é ele na "fila do pão"**.

PATAMAR DE **DIVIDEND YIELD** ENTRE **FUNDOS COMPARÁVEIS**

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



Fonte: Quantum Finance 31/07/2025 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

COBERTURA E CARTEIRAS RECOMENDADAS

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

O GARE NA “FILA DO PÃO”

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

POSICIONAMENTO DO FUNDO E FIIS COMPARÁVEIS NO MERCADO

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

CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO				
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	SARE11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)	1.326	4.598	1.655	1.317	932	716
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.736	5.035	1.668	2.107	966	1.110
NÚMERO ATIVOS (#)	39	21	58	23	13	3
ABL TOTAL (000m²)	512	722	290	227	104	80
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 66% LOG 34%	LOG 44,6% OFC 55,4%	RU 34% OFC 66%	OFC 39% LOG 33% RU 28%	OFC 71% LOG 29%	OFC 49% LOG 51%
VACÂNCIA (%)	0%	6%	3%	0%	11%	68%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	45%	0%	100%	44%	0%
PRAZO CONTRATOS (anos)	12,43	9,3	3,1	9,6	4,30	4,1
NÚMERO INQUILINOS	6	> 50	2	14	> 40	15
P/V/P	1,00	0,89	0,90	0,95	0,65	0,59
Y12M @ MKT (a.a.%)	11,5%	8,3%	13,0%	9,4%	11,1%	6,0%
Y12M @ VP (a.a.%)	11,5%	7,4%	11,7%	8,9%	7,2%	3,6%
BASE COTISTAS (mil)	390	299	62	166	63	28
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	5.218	5.196	1.826	1.425	1.232	424
LIQUIDEZ/PL	3,94	1,13	1,10	1,08	1,32	0,59
COTISTAS/PL	0,29	0,06	0,04	0,13	0,07	0,04

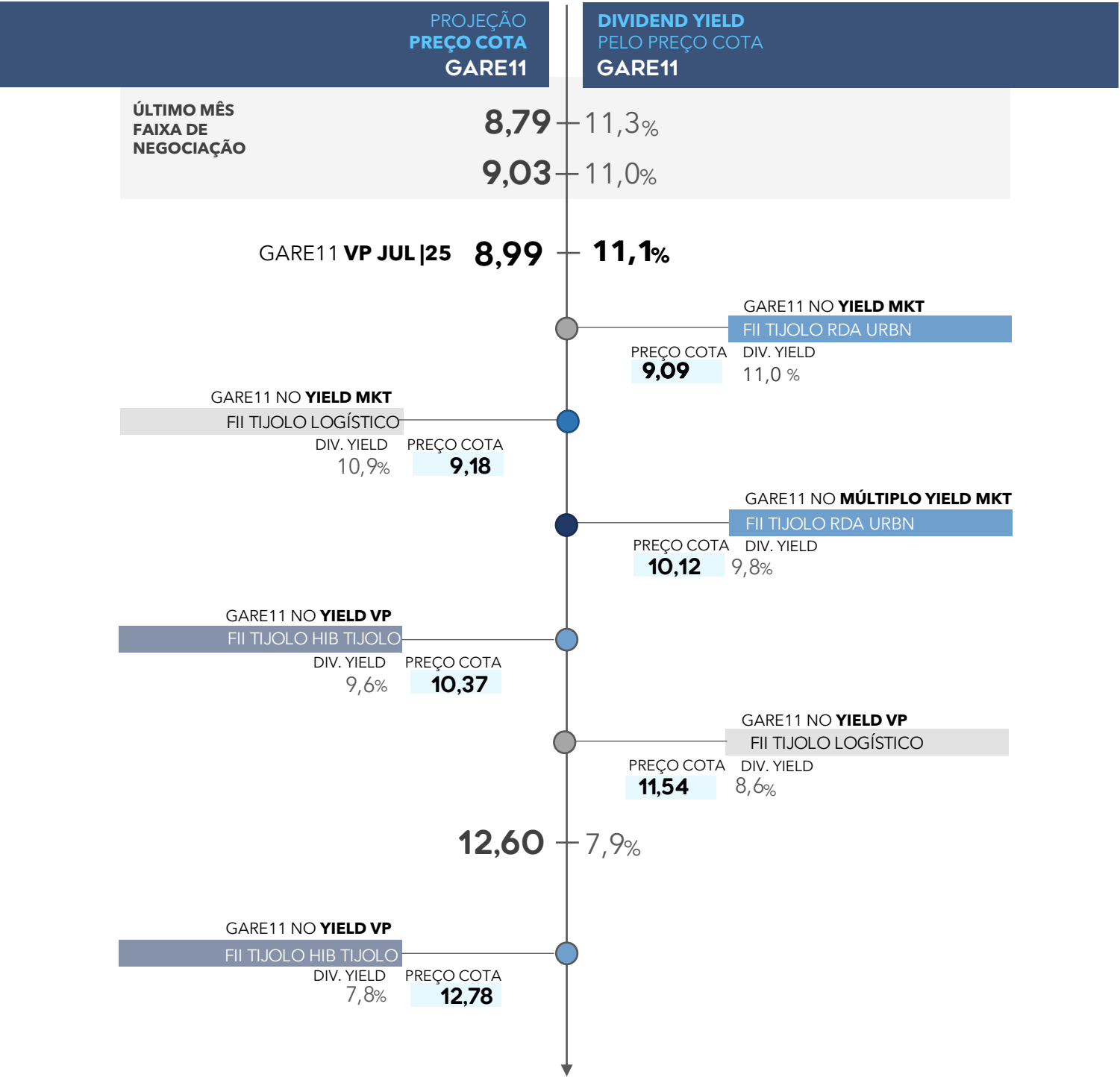
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	VIUR11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)	1.326	2.962	3.287	1.656	236	5.491	4.613	3.331	1.874	1.896	1.686
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.736	3.100	5.318	1.926	354	6.289	4.818	3.572	1.889	2.040	1.921
NÚMERO ATIVOS (#)	39	103	70	83	7	28	34	18	12	10	15
ABL TOTAL (000m²)	512	606	681	301	94	1.595	1.300	1.030	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 66% LOG 34%	RU 100% -	RU 100% -	RU 100% -	RU 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -	LOG 100% -
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	5%	3%	3%	2%	7%	5%	10%	3%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	82%	79%	58%	79%	30%	35%	49%	38%	34%	9%
PRAZO CONTRATOS (anos)	12,43	9,8	14,5	6,4	9,5	4,5	5,0	5,1	4,9	4,1	3,5
NÚMERO INQUILINOS	6	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/V/P	1,00	0,98	1,00	0,80	0,64	0,95	0,97	0,94	0,92	0,93	0,73
Y12M @ MKT (a.a.%)	11,5%	9,9%	13,2%	13,0%	14,3%	8,5%	9,4%	9,6%	9,8%	8,8%	9,6%
Y12M @ VP (a.a.%)	11,5%	9,7%	13,2%	10,5%	9,2%	8,1%	9,1%	9,0%	9,0%	8,2%	7,0%
BASE COTISTAS (mil)	390	221	191	75	46	509	396	338	122	132	145
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	5.218	2.999	8.396	2.327	297	5.833	6.379	2.763	2.704	2.898	1.384
LIQUIDEZ/PL	3,94	1,01	2,55	1,40	1,26	1,06	1,38	0,83	1,44	1,53	0,82
COTISTAS/PL	0,29	0,07	0,06	0,05	0,19	0,09	0,09	0,10	0,06	0,07	0,09

O GARE NA “FILA DO PÃO”

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 31/07/25) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Dezembro|24). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



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

7.

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

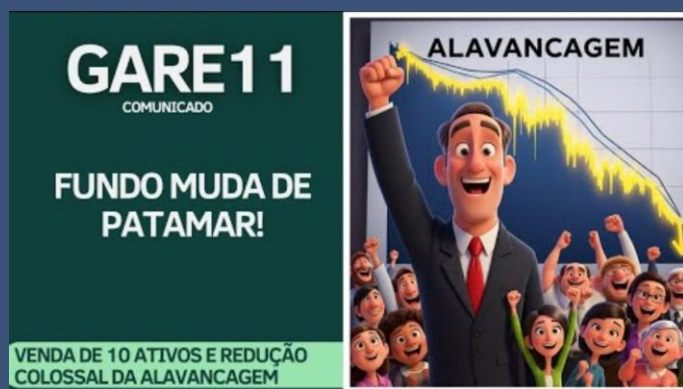
Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando 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\$ 5,0 bilhões** sob gestão distribuídos entre 12 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 14 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**.

PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
 **R\$ 5.7**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
 **+ 430K**
investidores

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

FUNDOS
 **19**
veículos de investimento

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

MERCADO IMOBILIARIO
 **20**
anos de experiência

CARACTERISTICAS DO FUNDO

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

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO				R.I., SALES E RESEARCH	COMPLIANCE E RISCO
CRÉDITO ESTRUTURADO	CRÉDITO PRIVADO	IMOBILIÁRIO		PEDRO KLUPPEL GESTÃO R.I., MKT, SALES E RESEARCH	LUCCAS BARTOLI GESTÃO RISCO E COMPLIANCE
THIAGO CONCA GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO	RANDALL TERADA GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	PAPEL	TIJOLO		
		JULIEN AVRIL GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO	ANTONIO LOPES GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS	GUILHERME MAZIERO GESTÃO PATRIMONIAL	

Ao todo a Gestora reúne 25 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 **JUL25**

O **FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11)** é um FII de papel destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário de **RISCO COMEDIDO** através de investimentos predominantemente em CRIs. A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA**, que representam os ativos high grade (60~90%) e **ALPHA**, com ativos estruturados (10%~40%), numa combinação que busca proporcionar retornos atraentes sem risco exacerbado.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

R\$ 201,9
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

100%

NÚMERO ATIVOS

27 24 CRIs
03 FIIs

PREÇO DA COTA (DATACOM)

R\$ 8,49
por cota

RENTABILIDADE 12 MESES

12,45%
nos últimos 12 meses

YIELD MENSAL

1,12%

DURATION MÉDIA

4,4
anos

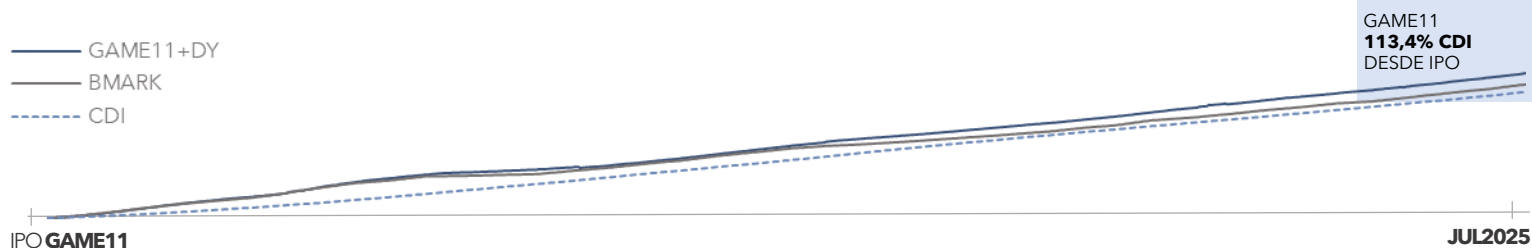
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,095
por cota

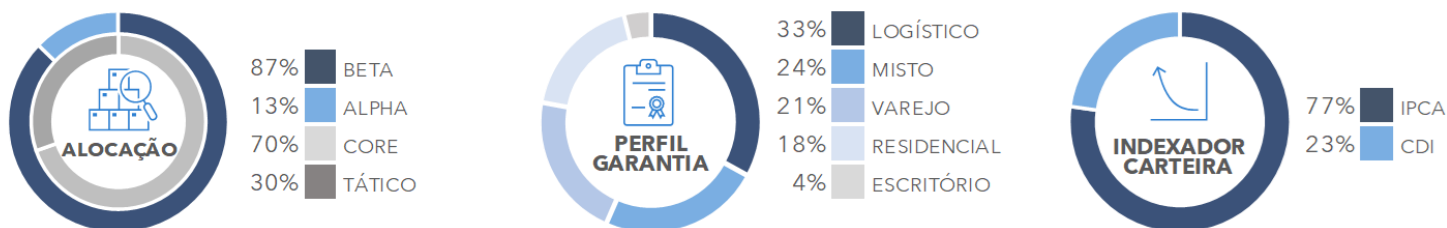
COTISTAS

21,8k
de cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA

COTA GAME11	8,10	8,50	8,90	9,30	9,50	9,70	9,90
IPCA+ 77,0%	12,88%	11,86%	10,83%	9,81%	9,29%	8,78%	8,27%
CDI+ 23,0%	8,72%	7,50%	6,28%	5,07%	4,46%	3,85%	3,24%

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 julho, **o fundo rendeu 1,30% , o equivalente a 101,8% do CDI no período e 107,4% 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 | **106,41% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 53.662.432,67**

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	8,35%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%					
	CDI	7,78%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%					
	%CDI	107,4%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%					
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



37% DEBÊNTURE
11% CRI
4% LFT
21% FUNDOS
20% CAIXA
8% ZERAGEM



67% CDI+
33% %CDI



76% AAA
7% AA+
4% AA
2% AA-
0% A+
0% A
11% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **JUL25**

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO

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

 **EMAIL**
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

 **TELEFONE**
+55 11 3098 8900

 **LINKEDIN**
GUARDIAN GESTORA S.A.

 **INSTAGRAM**
GUARDIAN.GESTORA

 **SITE**
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



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