fale conosco

GARE11 FII GUARDIAN REAL ESTATE

RELATÓRIO GERENCIAL

outubro | 24

GUARDIAN GESTORA

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

1 VISÃO GERAL DO FUNDO
números GARE11 | out24

1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS

1.2 O GARE HOJE

2 COMENTÁRIOS DO GESTOR
destaques e principais movimentos

3 PERFORMANCE E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário

4 PORTFÓLIO GARE11
macro números , imóveis e inquilinos

4.1 OS IMOVEIS

4.2 PERFIL DOS INQUILINOS

5 ALAVANCAGEM
perfil CRIS e gestão de caixa

6 GARE NA FILA DO PÃO
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

7 A GUARDIAN GESTORA
estruturas e frente de atuação

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

FII GUARDIAN REAL ESTATE

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$ 1,13 bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO
R$ 0,092 por cota

NÚMERO ATIVOS
25 imóveis

PREÇO COTA[1] (P)
R$ 9,12 por cota

DIVIDEND YELD[1]
12,11% ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)
279 mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)
R$ 9,00 por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA
R$ 6,23 milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT[2])
14,7 anos

MÚLTIPLO P/VP
1,01 x

NÚMERO INVESTIDORES
272,8 mil cotistas

VACÂNCIA
0% física e financeira

CARACTERISTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GARE11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **2020**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **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 | **125.866.045**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/08/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS
(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA
(3) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

FII GUARDIAN REAL ESTATE

2.

COMENTÁRIOS
DO GESTOR
destaques e principais movimentos do mês

BAT CACHOEIRINHA | JARDIM BETÂNIA, CACHOEIRINHA, RS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

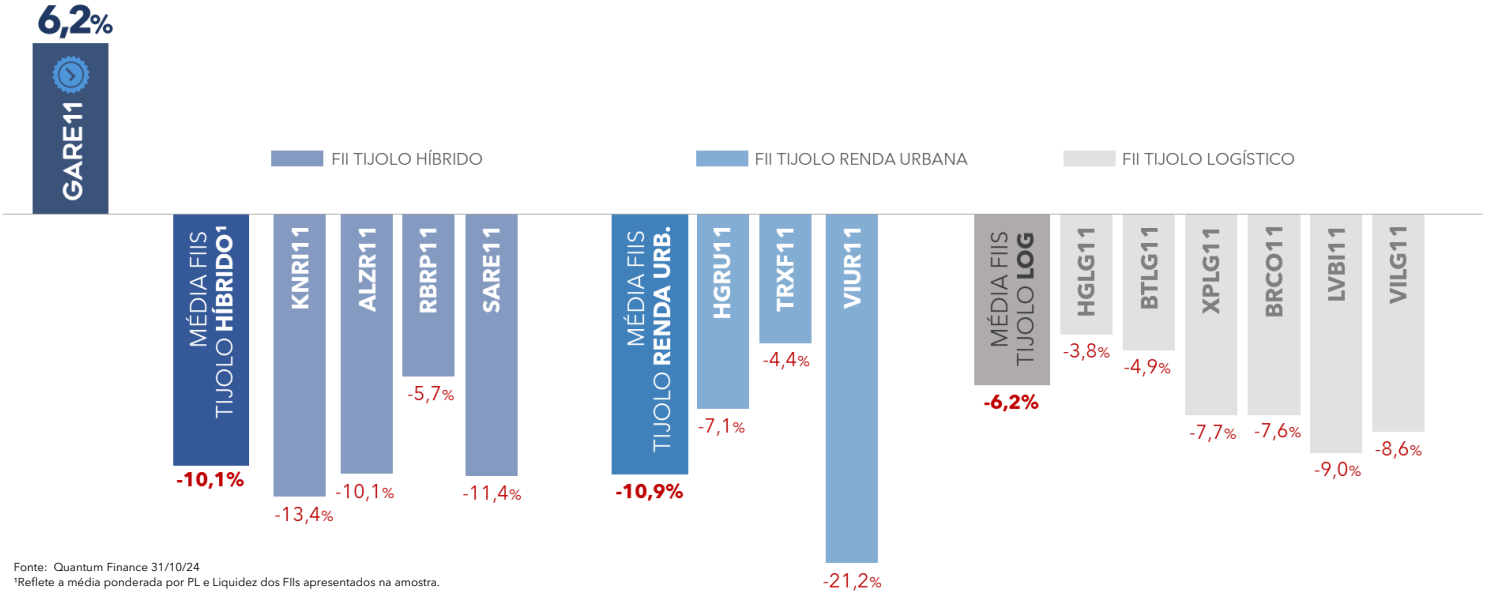
destaques e principais movimentos do mês

MERCADOS E MOVIMENTOS

Mês de Outubro foi importante marco no contexto de stress dos mercados financeiros, que se instaurou de maneira mais contundente ao longo do mês de novembro. Stress ancorado nas desconfianças gerias sobre a existência de um plano viável de contas para o país para os próximos anos. A longa e ruidosa expectativa sobre a apresentação de um pacote de corte de gastos pelo governo ditou o ritmo do stress, principalmente nas duas ultimas semanas do mês. Observamos contundentes altas na cotação da moeda americana, em todos os vértices da curva futura de juros, na expectativa de inflação para 24/25, assim como quedas nos índices de ações e de fundos imobiliários.
Neste mesmo período, GARE11 apresentou certa volatilidade em sua cotação como junção de alguns fatores como: aumento da exposição do ativo em algumas carteiras recomendadas de FIIs, rebalanceamento de carteiras de FIIs automatizadas com realização de lucro sobre o ativo (dos poucos ativos no em todas as carteiras que permitiram o movimento), "digestão" dos anúncios de compra e venda de ativos anunciados pelo fundo e revisão do guidance de dividendos para o final de 2024. A somatória destes vetores trouxe ainda patamar de cotação forte para o final do mês o que reforçou a posição de liderança do fundo em Retorno Total dentre os fundos comparáveis.

LÍDER EM TOTAL RETURN | VALORIZAÇÃO DA COTA + DIVIDENDOS (ÚLTIMOS 6M)

Atualizamos o estudo mencionado em nosso último relatório, de modo a refletir os impactos deste contexto abordado acima no comportamento de GARE11. No gráfico trouxemos apenas a relação de ativos presentes na seção "GARE na fila do pão", no entanto, a performance do fundo superou CDI e IFIX no período, além de se manter líder entre FIIs de Tijolo e top 4 entre todos ativos do índice, com liquidez superior a R$1MM/dia.



Fonte: Quantum Finance 31/10/24
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

PROPOSTAS DE VENDA DE ATIVOS | GESTÃO ATIVA PARTE I

Os processos de transação de venda de ativos anunciados (BRF VISA e GPA Campinas) seguem sendo conduzidos dentro de parâmetros normais (diligências e documentação) e a gestão espera anunciar a evolução dos mesmos na virada de 2024 para 2025. Os ativos possuem diferenças e particularidades que ficam refletidas nos desdobramentos do processo de transação e a gestão comunicará os investidores do momento da assinatura da concretização dos negócios.

TRANSAÇÃO CARREFOUR | GESTÃO ATIVA PARTE II

Dando sequência ao Fato Relevante (publicado em 22 de outubro e antecipado no último relatório), referente ao acordo para aquisição do Portfólio de 15 lojas do Grupo Carrefour, trouxemos a seguir um detalhamento maior do portfólio, assim como uma projeção de como fica o portfólio do GARE11 após o ingresso da nova carteira de ativos **(previsão de conclusão da transação é dez/24).** Aproveitamos este relatório para comentar o episódio recente envolvendo o Grupo Carrefour França e empresas brasileiras exportadoras de proteína animal. Acreditamos que o ocorrido e os ruídos derivados da situação tenham desdobramentos mais severos no campo político do que no campo financeiro. A questão de potencial desabastecimento de alguns produtos no Carrefour Brasil nos parece já sanada e o impacto dos acontecimentos nos números brasileiros da companhia nos parece remoto.

NOVO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

expansão estratégica e aumento de diversificação

Recentemente, anunciamos a aquisição de 15 imóveis do Grupo Carrefour Brasil em uma transação de R$ 725 milhões. Essa operação reforça nossa estratégia de diversificação de portfólio e traz o maior varejista alimentício do país como novo inquilino do fundo. A aquisição foi realizada no modelo Sale & Leaseback, com os imóveis ocupados pela bandeira Atacadão S.A., e apresenta um cap rate de 8%. Os contratos de locação atípicos possuem prazo inicial de 13 anos, renováveis por até 10 anos, com uma cláusula de multa equivalente a 100% dos aluguéis remanescentes em caso de rescisão antecipada.

Trata-se de um portfolio de lojas maduro, com entorno já desenvolvido, mais de 40% da receita de aluguel está localizada em regiões estratégicas do estado de São Paulo e outros 47% em regiões chave do cinturão do agronegócio nacional - como Maringá, Campo Grande, Cuiabá, Lucas do Rio Verde e Anápolis. Este movimento amplia nossa presença em importantes centros urbanos e agrega de maneira contundente potencial de novos desenvolvimentos para o fundo, além da prerrogativa de venda destes imóveis com ganho de capital para o fundo.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

725 milhões de reais
15 imóveis

13 anos de prazo
renovável por + 10 anos

8% Cap rate

40% receita
no estado de SP

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11

CARREFOUR | ATACADÃO
Araraquara I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 14.483 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Atibaia I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 12.698 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Barretos I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 13.748 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Caraguatatuba I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL =13.899 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Presidente Prudente I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 14.010 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Campo Grande I MS
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 13.334 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Maringá I PR
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL =11.525 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Santa Bárbara D´´este I SP
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 12.008 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Fortaleza Eusébio I CE
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 14.313 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Lucas do Rio Verde I MT
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL =15.020 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Cuibá Tijucal I MT
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL =52.897 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Barra do Garças I MT
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL =14.341 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Boa Vista I RR
Prazo 13 anos (Atp)
ABL = 33.628 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Anápolis I GO
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 14.103 m²

CARREFOUR | ATACADÃO
Três Lagoas I MS
Prazo 13 anos (Atípico)
ABL = 13.743 m²

COMO FICA O PORTFÓLIO GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

A aquisição do portfólio de ativos do Carrefour é mais um importante passo na perpetuação de 2 pilares estratégicos do fundo: a manutenção da estabilidade de renda e da capacidade da geração de eventos financeiros não recorrentes de maneira recorrente (seja por meio da reciclagem de portfolio com ganho de capital para o fundo ou pelo desenvolvimento de renda adicional nas propriedades do fundo).

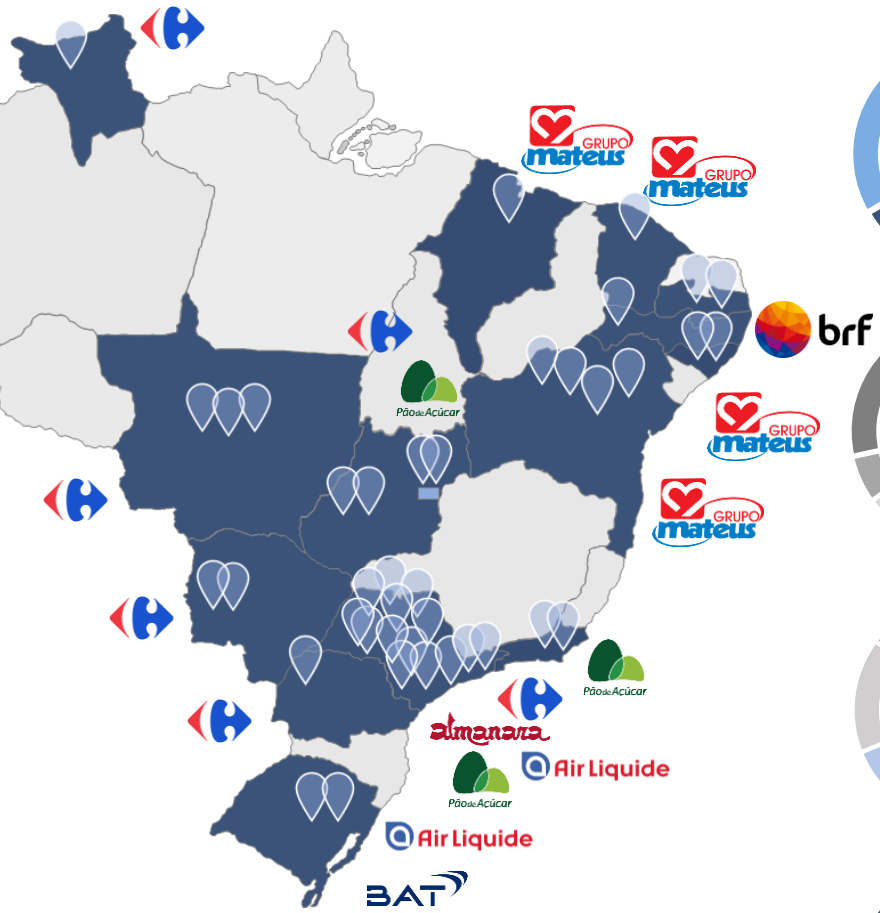
Após a aquisição de 15 imóveis do Carrefour, conforme detalhado no slide anterior, o GARE11 tem ao todo 40 imóveis, todos locados a 7 inquilinos de 1ª linha, mediante contratos atípicos de locação de longo prazo do tipo "forte" (seguimos líderes em WAULT), com metade da receita do fundo localizada nas regiões SE e SUL (SP, RS, RJ e PR). Carrefour passa a ser a maior exposição de crédito do fundo, no entanto, diluída em 15 propriedades.

Abaixo apresentamos uma fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
40 imóveis	**2** logístico renda urbana	**100%** atípicos multa integral	**14,4** anos	**07** locatários high grade	**10** estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



67% RENDA URBANA
33% LOGÍSTICA

26% SP
19% RS
11% PE
9% BA
7% MT
28% OUTROS

32% CARREFOUR ATACADÃO
19% BAT
19% MATEUS MIX
16% GPA
11% BRF
2% ALMANARA
2% AIR LIQUIDE

100% ATÍPICO
0% TÍPICO

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

6ª EMISSÂO DE COTAS | PERÍODO DE SILÊNCIO

No momento de desenvolvimento deste relatório ainda nos encontramos em período formal de silêncio em razão da condução da 6ª Emissão de Cotas do GARE11. Desta forma, qualquer comunicação e detalhe sobre este processo deverá se dar por meio dos Documentos e Atos atrelados a este rito. Desta forma, disponibilizamos aqui o link para o Fato Relevante , Ato do Administrador, e Comunicado Final de Alocação da mesma, publicados pelo Administrador e pela Gestora.

Nos reservamos neste momento a apenas reforçar nosso intuito em cada passo que damos na gestão do fundo: amadurecer e fortalecer esta tese de investimento, de modo que seja possível contribuir com ampliação de ciclos de performance contundentes. Este processo passa pela ampliação do portfólio, diversificação (com manutenção de qualidade) de riscos, montagem de novas posições que permitam a geração de "alfa" (retornos além da renda de aluguéis) – tudo isso mediante uma estrutura de capital equilibrada e responsável. Este é nosso viés na condução dos movimentos do fundo: entregar um ativo financeiro (cota do fundo) que reflita o que há de mais marcante no DNA das operações contratadas – estabilidade de renda combinada com uma extração de valor adicional e inteligente dos ativos.

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.

FII GUARDIAN REAL ESTATE

3.

PERFORMANCE
E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA I VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP

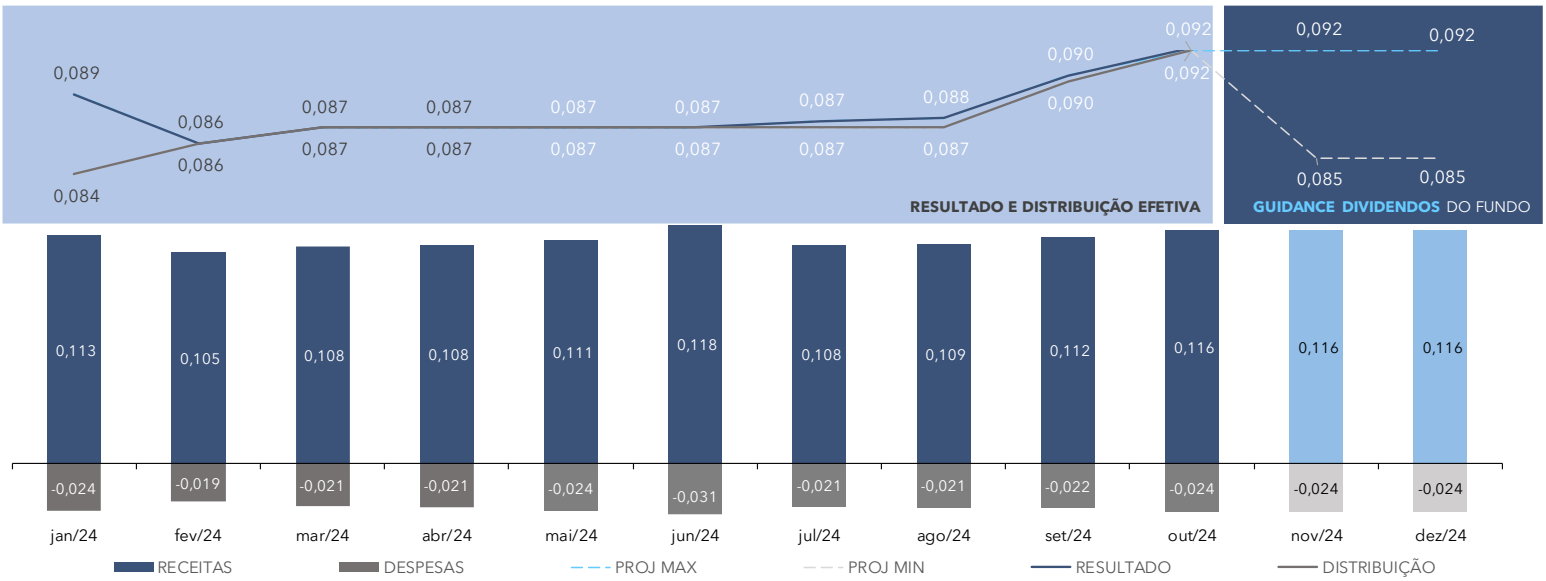
DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

composição do resultado, dividend yield e DRE

DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

Seguindo o Guidance de Dividendos atual do fundo, o rendimento distribuído referente ao mês de Outubro de 24, foi de R$ 0,092 por cota. Seu pagamento foi realizado no 5° dia útil do mês subsequente ao período fechado, 07/11/2024, para os cotistas que possuíam cotas na DATACOM do fundo, 31/10/2024.

Diante do impacto potencial de movimentos futuros do fundo conforme Fatos Relevantes recentes, ajustamos o guidance de dividendos para uma distribuição entre R$ 0,085 e R$ 0,092 /cota até o final deste ano de 2024.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE a seguir já considera a nova configuração do GARE11, englobando o portfólio de renda urbana adquirido no mês de abril de 2024. Assim, apresentamos a seguir o resultado dos últimos 12 meses do fundo sob a ótica de resultado caixa levando em consideração a totalidade de cotas emitidas do fundo ("GARE11"). No mês de Outubro, com base no fechamento da cota na DATACOM da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,01%, equivalente à 12,11% a.a., isentos de imposto.

VALORES EM MILHARES R$	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	7.534	7.426	7.339	6.585	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	157.480
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	7.082	7.191	7.191	6.397	7.191	8.093	8.438	8.494	6.948	7.945	8.979	7.693	7.793	8.121	8.539	94.631
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	4.700	4.700	4.700	4.700	4.804	5.018	30.122
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRIs)	378		- 4	- 21	3.670	5.378	4.468	4.671	5.072	1.206	1.175	1.190	1.175	1.157	1.009	30.149
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	75	235	152	209	528	722	287	418	112	69	59	53	44	42	36	2.578
TOTAL DE DESPESAS	- 2.849	- 2.932	- 1.995	- 2.893	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 3.963	- 2.632	- 2.685	- 2.749	- 2.998	- 34.455
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 454	- 495	432	- 459	- 443	- 425	- 856	- 914	- 867	- 941	- 899	- 844	- 980	- 938	- 900	- 9.465
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)						- 113	102	- 20	- 95	- 270	- 1.364	- 89	- 15	- 39	- 122	- 2.025
DESPESAS DIVERSAS	- 53	- 31	- 33	- 40	- 112	- 30	- 29	- 3	- 25	- 73	- 23	- 16	- 16	- 16	- 88	- 470
DESPESAS FINANCEIRAS	- 2.343	- 2.405	- 2.394	- 2.394	- 2.359	- 2.403	- 1.586	- 1.695	- 1.694	- 1.685	- 1.676	- 1.683	- 1.675	- 1.757	- 1.888	- 22.495
RESULTADO LÍQUIDO	4.684	4.495	5.343	3.607	4.101	11.222	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.980	11.026	11.374	11.605	118.542
RECEITAS	7.534	7.426	7.339	6.585	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	14.913	13.636	13.711	14.124	14.603	157.480
DESPESAS	- 2.849	- 2.932	- 1.995	- 2.893	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 3.963	- 2.656	- 2.685	- 2.749	- 2.998	- 34.479
DY RECIBOS				- 86	- 4.373											- 4.459
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	4.829	4.829	4.829	4.829	4.829	10.573	10.824	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	11.328	11.580	119.664
RESULTADO POR COTA[1]	0,081	0,078	0,093	0,063	0,071	0,089	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,088	0,090	0,092	1,015
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[1]	0,084	0,084	0,084	0,084	0,084	0,084	0,086	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,087	0,090	0,092	1,042

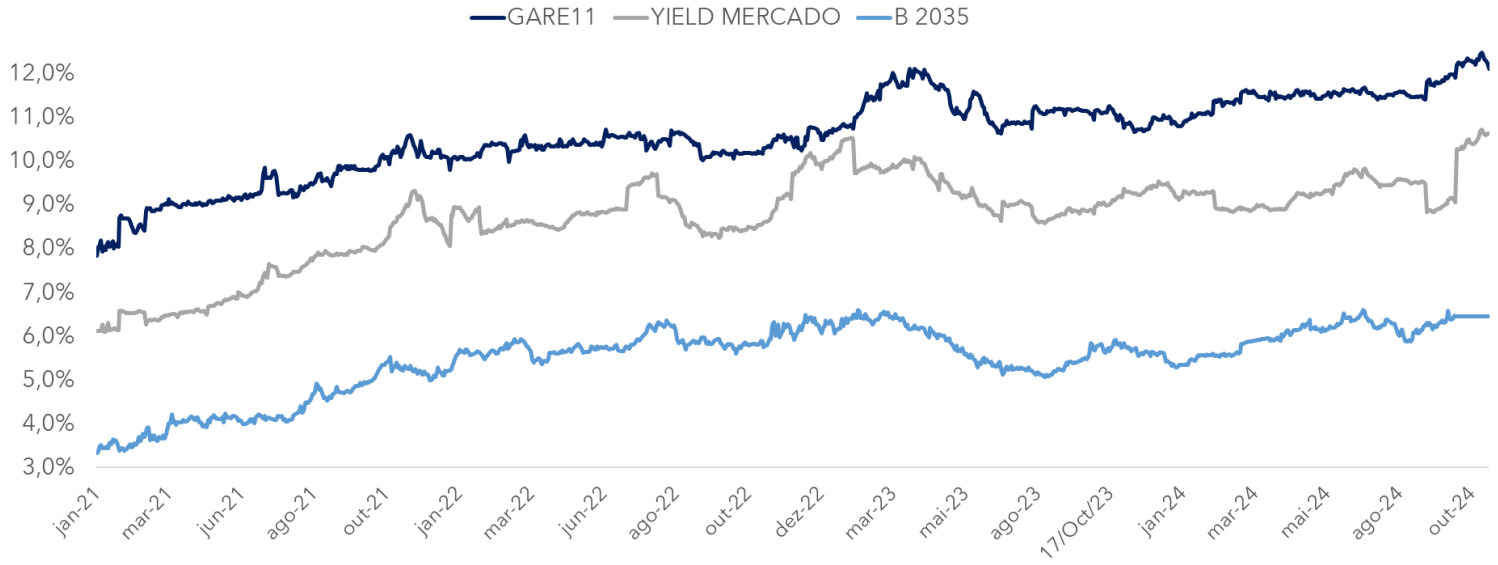
PERFORMANCE GARE11

rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTNB

A cota do Fundo encerrou em Outubro (31/10) com o valor de R$ 9,12, atingindo a rentabilidade total no mês de 1,68% a.m.., considerando o dividendo de R$ 0,092/cota anunciado em 30/09. 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").

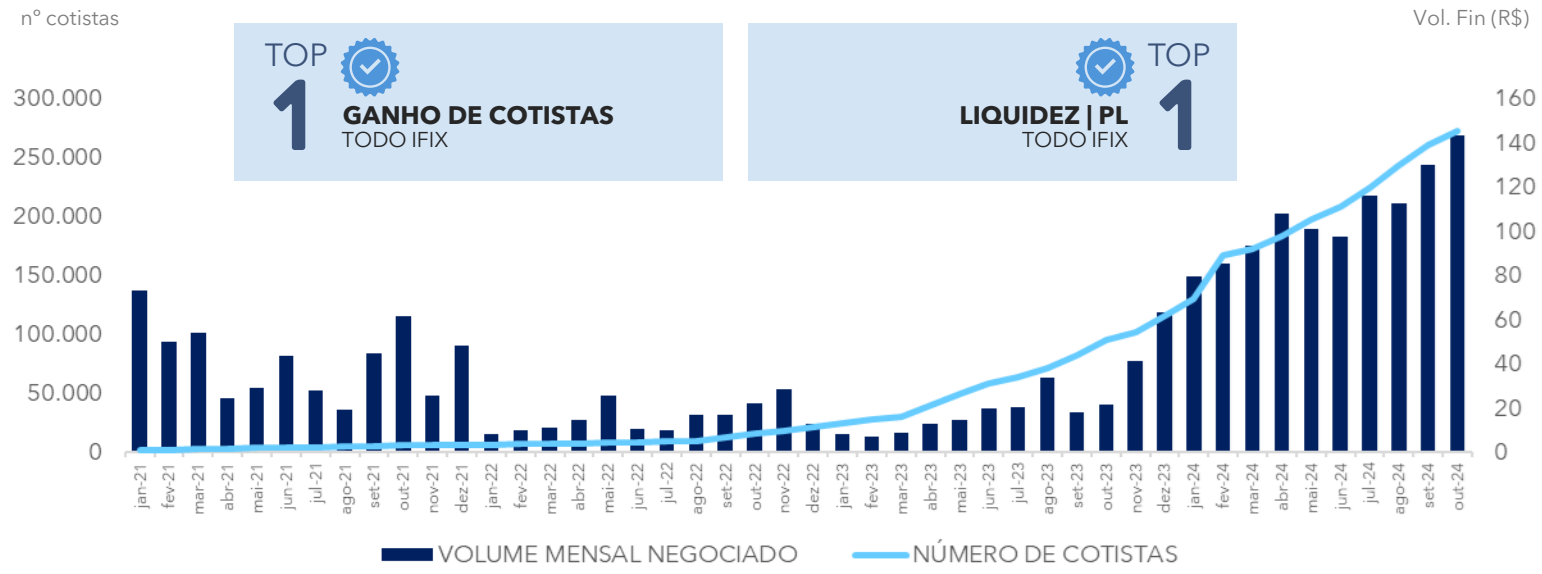
Ao final do mês de Outubro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 5,66%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.



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

O fundo segue observando a maturação do mercado secundário de sua cota, tendo registrado mais um elevado patamar de negociações, representando um giro total de R$ 143,3 milhões, com uma liquidez média diária de R$ 6,2 milhões.

Durante o mês de Outubro o fundo alcançou a marca de 272.842 cotistas. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo como o fundo nº1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde jan|23. Desde o início de 2024 o fundo observou um ingresso líquido de 157 mil cotistas.



FII GUARDIAN REAL ESTATE

4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP

PORTFÓLIO GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito em ser uma solução única para o investidor de FIIs de Tijolo que procuram previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida equilibrada entre ativos de Logística e ativos de Renda Urbana (quase meio a meio em receita e ABL). Ao todo são 25 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, isto é, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino o fundo deverá ser indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo apresentamos uma fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS
25 imóveis

TIPOLOGIA ATIVOS
2 logístico renda urbana

TIPO ALUGUEL
100% atípicos multa integral

PRAZO ALUGUEL
14,7 anos

NÚMERO INQUILINO
06 locatários high grade

LOCALIZAÇÃO
10 estados do Brasil

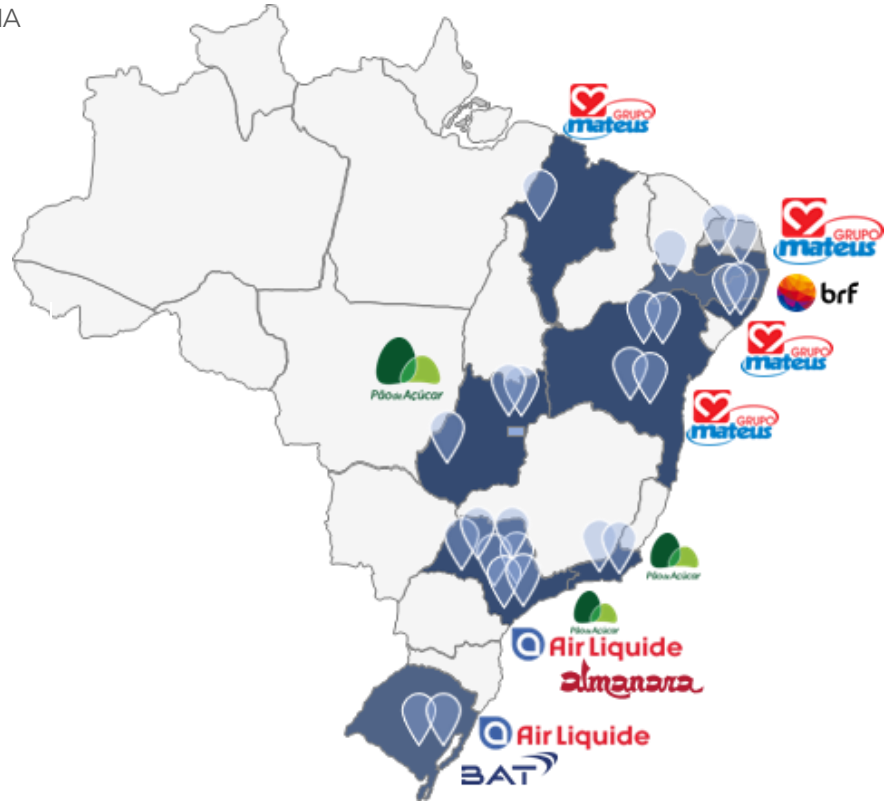
RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11

51% RENDA URBANA
49% LOGÍSTICA

29% RS
19% SP
16% PE
13% BA
6% AL
17% OUTROS

28% BAT
27% MATEUS
24% GPA
16% BRF
3% ALMANARA
2% AIR LIQUIDE

100% ATÍPICO
0% TÍPICO



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

OS IMÓVEIS

mais de **279mil 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 imobiliário (para expansão em alguns imóveis ou para intensificação de geração de ganho de capital na eventual venda).

Como mencionado em ocasiões recentes, a gestão vem sendo abordada para venda de imóveis tanto do portfólio Logístico como o de Renda Urbana. Reforçamos que a única motivação para esta reciclagem de ativos é a geração de lucro a ser distribuído aos investidores. Desta forma, seguimos na condução de nossa matriz de maximização deste lucro, a partir de 2 variáveis: a venda com cap rates menores que os da aquisição e a realização da venda em momentos em que o patamar de aluguel das lojas esteja "mais encorpado" (em razão da correção anual por IPCA, estabelecida nos contratos atípicos de locação). Esta matriz é a responsável pela definição da ordem e cronograma de venda de imóveis.

#	NOME	CIDADE	REGIÃO	TIPO IMÓVEL	TIPOLOGIA IMÓVEL	DATA VCT	DATA REAJUSTE	TIPO INDEXADOR	TIPO CONTRATO	% RECEITA
1	GPA - ANGÉLICA	SÃO PAULO	HIGIENÓPOLIS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,3%
2	GPA - LEOPOLDINA	SÃO PAULO	VILA LEOPOLDINA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
3	GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,8%
4	GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,2%
5	GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,0%
6	GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
7	GPA - PARÓQUIA	RIO DE JANEIRO	COPACABANA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,5%
8	GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
9	GPA - L02 NORTE	BRASÍLIA	ASA NORTE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
10	GPA - LAGO NORTE	BRASÍLIA	LAGO NORTE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
11	GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
12	MATEUS - TRAPICHE	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
13	MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENDA URBANA	01-04-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,8%
14	MATEUS - CAJAZEIRAS	CAJAZEIRAS	CENTRO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,5%
15	MATEUS - COITÉ	CONCEIÇÃO DE COITÉ	MATO GRANDE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
16	MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,8%
17	MATEUS - JACOBINA	JACOBINA	NAZARÉ	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,3%
18	MATEUS - SOUZA	SOUZA	JARDIM BRASÍLIA	LOJA	RENDA URBANA	29-04-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
19	MATEUS - TIMON	TIMON	PARQUE PIAUÍ	LOJA	RENDA URBANA	05-05-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
20	MATEUS - VITÓRIA DA C.	VITÓRIA DA CONQUISTA	BOA VISTA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	4,2%
21	AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
22	AIR LIQUIDE CANOAS	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
23	BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	28,1%
24	BRF VISA	VITÓRIA DE STO ANTÃO	S. VICT. DE PAULO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-01-48	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	15,9%
25	ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,0%

PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA- SP

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

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

RENDA URBANA | **2.479m²** Área Locável | **18 anos** Contrato Atípico

AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

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.

RENDA URBANA	2.141m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 845

PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

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

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

RENDA URBANA	7.252m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

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

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

RENDA URBANA	3.540m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

OS IMÓVEIS
detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

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

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

RENDA URBANA	2.141m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

AV. HIGIENÓPOLIS, 322 I SANTO ANDRÉ, SP

PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

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

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

RENDA URBANA	2.895m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

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

PÃO DE AÇÚCAR | PARÓQUIA - RJ

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

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

RENDA URBANA	5.439m² Área Locável	18 anos Contrato Atípico

AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

OS IMÓVEIS
detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

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

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

RENDA URBANA	2.786m² Área Locável	18 anos Contrato Atípico

AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

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.

RENDA URBANA	2.994m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

EQ 404/405 – SHCN

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.

RENDA URBANA	3.660m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

SHIN S/N BLOCO A – TRECHO 1

OS IMÓVEIS
detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

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

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

RENDA URBANA	6.130m² Área Locável	15 anos Contrato Atípico

AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

RENDA URBANA	14.794m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AV. DURVAL G. MONTEIRO, 2791 - TABULEIRO

MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

RENDA URBANA	11.637m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

OS IMÓVEIS
detalhes

MATEUS | JACOBINA - BA

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

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

RENDA URBANA	12.850m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AV. CENTENÁRIO, 532 - NAZARÉ

MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

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

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

RENDA URBANA	7.693m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AVENIDA OLDACK AMÂNCIO ARAÚJO, 2135

MATEUS | ITABUNA – BA

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

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

RENDA URBANA	7.316m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

OS IMÓVEIS
detalhes

MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

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

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

RENDA URBANA	12.810m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

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

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

RENDA URBANA	7.900m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

MATEUS | SOUSA - PB

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

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

RENDA URBANA	6.307m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

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

OS IMÓVEIS
detalhes

MATEUS | TIMON - MA

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

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

RENDA URBANA	15.643m² Área Locável	25 anos Contrato Atípico

AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

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

BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE

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

O complexo fica ao lado da fábrica da BRF e ambos são conectados por meio de uma esteira refrigerada. Possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m² de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R$ 65MM.

LOGÍSTICO | **30.694m²** Área Locável | **30 anos** Contrato Atípico

RODOVIA PE 050, S/Nº, KM 02

ALMANARA | JANDIRA - SP

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

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

LOGÍSTICO | **5.409m²** 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
BRF	ALIMENTOS	31,53	53,0	16%	AAA (S&P)
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	536,47	148,0	2%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	353,13	173,5	28%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	17,19	26,8	27%	AA+ (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,43	19,3	24%	AA+ (FITCH)
ALMANARA[1]	ALIMENTOS	N/A	N/A	3%	N/A

CONCENTRAÇÃO **RATING INQUILINOS GARE11**

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

[1]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.

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?

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

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**. Focada nos gases essenciais como oxigênio, nitrogênio e hidrogênio, 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**. Em 2021, a BAT foi reconhecida como a maior empresa de tabaco do mundo em termos de vendas líquidas. 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**

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

FII GUARDIAN REAL ESTATE

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

BRF VISA I VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE

ALAVANCAGEM FINANCEIRA

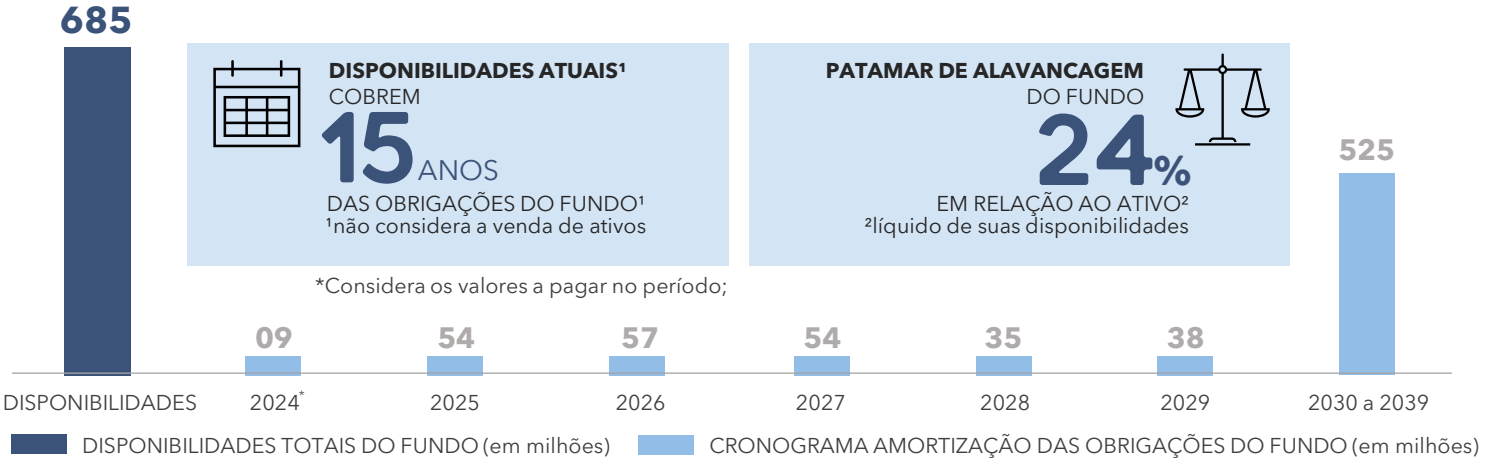
perfil CRIS e gestão de caixa

PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de CRIs "CASADAS" com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas e à correção monetária. Importante lembrar que são contratos atípicos de prazo bastante dilatado com multa de rescisão integral para o inquilino em caso de descontinuidade. Dentre todas as obrigações financeiras do fundo, com exceção da parcela de Equity devida pela aquisição dos imóveis do portfólio de renda urbana (GPA e Mateus), estão sendo amortizadas conforme o fluxo dos contratos de locação vigentes no fundo.

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

GESTÃO DE **DISPONIBILIDADES** | CRONOGRAMA DE **AMORTIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES | OUT 2024**



Conforme detalhado, a aquisição do Portfólio de Renda Urbana (GPA e Mateus) no 2T24 consistiu em uma parcela Equity (negociada a prazo) e a assunção da alavancagem presente nos ativos adquiridos. Importante lembrar que esta alavancagem possui perfil análogo ao detalhado acima. Dada a conjuntura macroeconômica que nos encontrávamos no início de 2024, sinalizamos nossa intenção de realizar uma quitação antecipada nesta alavancagem da ordem de R$400MM. No entanto, os desdobramentos macroeconômicos do ano de 2024 nos levou a observar alguns ponto:

- Contundente abertura (alta) da curva de juros, com forte alta da taxa de remuneração dos títulos públicos (aumento de 30% no cupom), e uma inversão de ciclo monetário, com volta do ciclo de alta da SELIC, enquanto a expectativa era o término de 2024 em patamares de 1 dígito;
- A gestão das disponibilidades do fundo foi fortemente beneficiada pelo movimento de alta de juros, uma vez que foram geridas desde o encerramento da 5ª emissão de cotas por meio de operações de tesouraria com remuneração atrelada ao CDI;
- O custo ponderado da alavancagem do fundo figura em IPCA+6,8%a.a., enquanto o prazo médio de amortização ultrapassa 14 anos. Este patamar de custo é inferior às taxas do título público (NTN-B) de mesma duration;
- Nosso portfólio de ativos se mostra bastante líquido e reforça nossa atuação na reciclagem positiva de portfólio, que gera lucro aos cotistas e a redução inercial da alavancagem (vide casos BRF SSA, BRF VISA e GPA Campinas);

Dito isso, é importante analisar que tanto a remuneração das disponibilidades do fundo quanto dos imóveis presentes na carteira são superiores ao custo do capital oriundo da alavancagem. Além disso, como apresentado, o cronograma de amortização de nossa alavancagem é estável, previsível e sutil, assim como apresentamos em nossos relatórios. Portanto, entendemos que preservar as disponibilidades ao passo que ampliamos nossa frente de ativos que possibilitem a perpetuação da reciclagem positiva de portfolio, amadurecendo nossa carteira de ativos, reforça a capacidade do GARE11 de geração de valor e distribuição aos cotistas.

Desenhamos a operação de aquisição do novo portfólio de Carrefour para que ampliasse nossa capacidade de geração de valor, de modo que ao término da transação, independente do anúncio de novas vendas de ativos (além de BRF VISA e GPA Campinas), tenhamos **uma fotografia MÍNIMA de 10 anos de disponibilidades** para fazer frente ao cronograma futuro de amortização das obrigações do fundo. Para isso, esta operação de aquisição veio acompanhada da emissão de um CRI, que somado a parte das disponibilidades atuais, equaliza a liquidação da transação, sem consumo dos recursos oriundos da 6ª Emissão de cotas (cujo propósito fora rebalancear as disponibilidades do fundo). Por fim, importante mencionar que a conclusão das vendas de BRF VISA e GPA Campinas serão responsáveis pela amortização de até R$165MM da alavancagem, ao passo que agregam mais de 130MM nas disponibilidades do GARE11.

FII GUARDIAN REAL ESTATE

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 sessão 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.

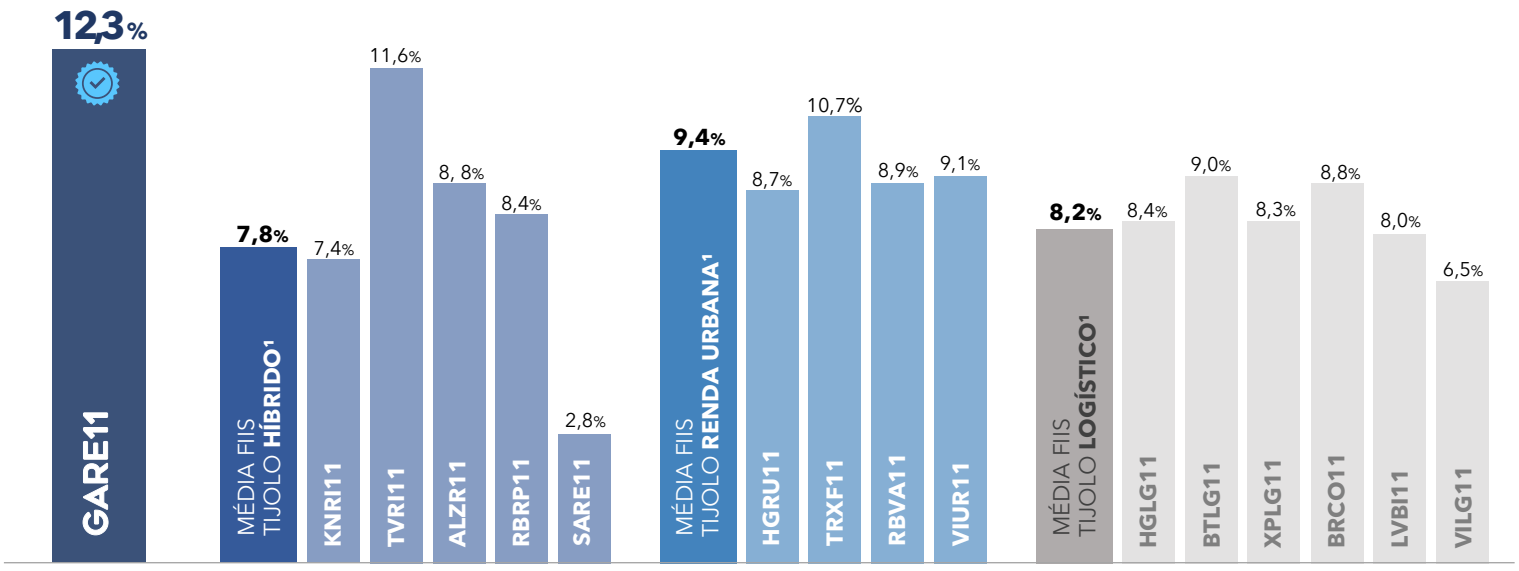
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 HIBRIDO, 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 HIBRIDO)**, 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 17/10/24 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. Como destaque neste mês o fundo ingressou na carteira recomendada da Eleven.

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
PATRIMONIO LÍQUIDO	($MM)	1.133	4.559	1.614	1.288	933	802
VOLUME ATIVOS	($MM)	1.483	4.992	1.627	2.061	967	1.244
NÚMERO ATIVOS	(#)	25	21	61	19	6	5
ABL TOTAL	(000m²)	279	722	306	192	41	97
BREAKDOWN RECEITA	(%)	RU | 51%	LOG | 54%	RU | 52%	OFC | 49%	OFC | 84%	OFC | 59%
		LOG | 49%	OFC | 46%	OFC | 48%	LOG | 27%	LOG | 16%	LOG | 41%
		-	-	-	RU | 24%	-	-
VACÂNCIA	(%)	0%	8%	3%	0%	15%	52%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS	(%)	100%	44%	0%	100%	57%	0%
PRAZO CONTRATOS	(anos)	14,7	9,56	3,3	8,9	5,77	3,4
NÚMERO INQUILINOS		6	> 50	2	14	> 40	15
P/VP		1,01	0,86	0,94	0,96	0,68	0,46
Y12M @ MKT	(a.a.%)	11,4%	8,7%	12,2%	9,0%	11,0%	9,7%
Y12M @ VP	(a.a.%)	11,6%	7,4%	11,4%	8,7%	7,5%	4,4%
BASE COTISTAS	(mil)	273	287	69	155	81	34
LIQUIDEZ DIÁRIA	(mil)	6.230	5.965	1.147	2.147	975	889
LIQUIDEZ/PL		5,50	1,31	0,71	1,67	1,05	1,11
COTISTAS/PL		0,24	0,06	0,04	0,12	0,09	0,04

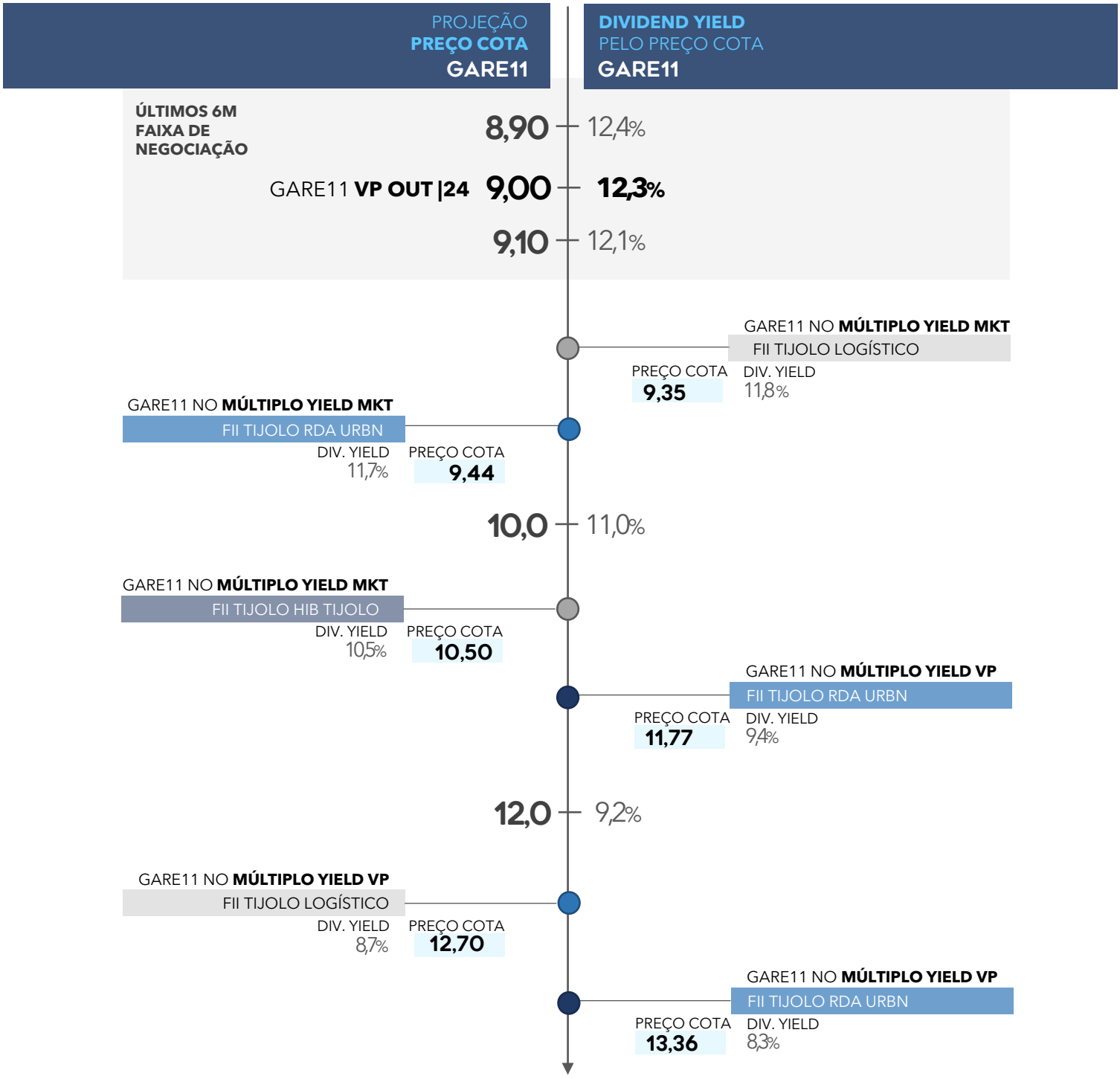
CLASSIFICAÇÃO			FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO		GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	VIUR11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO	($MM)	1.133	2.886	2.095	1.675	237	5.299	4.495	3.498	1.890	2.007	1.702
VOLUME ATIVOS	($MM)	1.483	3.021	3.389	1.949	357	6.070	4.695	3.751	1.905	2.159	1.938
NÚMERO ATIVOS	(#)	25	68	54	71	11	27	22	17	12	10	15
ABL TOTAL	(000m²)	279	623	563	189	97	1.500	859	1.113	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA	(%)	RU | 51%	RU | 100%	RU | 100%	RU | 100%	RU | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%
		LOG | 49%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VACÂNCIA	(%)	0%	1%	1%	7%	3%	4%	2%	2%	0%	1%	3%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS	(%)	100%	83%	94%	39%	73%	32%	32%	60%	37%	33%	9%
PRAZO CONTRATOS	(anos)	14,7	10,0	15,4	7,1	9,8	3,8	4,0	5,7	5,2	4,3	3,7
NÚMERO INQUILINOS		6	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/VP		1,01	0,97	0,97	0,74	0,64	0,99	0,92	0,86	0,91	0,83	0,72
Y12M @ MKT	(a.a.%)	11,4%	10,0%	11,8%	12,1%	14,4%	8,5%	9,6%	9,7%	9,9%	10,5%	9,1%
Y12M @ VP	(a.a.%)	11,6%	9,7%	11,4%	8,9%	9,3%	8,4%	8,9%	8,3%	9,0%	8,7%	6,5%
BASE COTISTAS	(mil)	273	207	184	64	49	493	366	349	118	136	156
LIQUIDEZ DIÁRIA	(mil)	6.230	3.909	6.180	2.025	180	8.027	9.678	4.022	3.482	4.178	1.862
LIQUIDEZ/PL		5,50	1,35	2,95	1,21	0,76	1,51	2,15	1,15	1,84	2,08	1,09
COTISTAS/PL		0,24	0,07	0,09	0,04	0,21	0,09	0,08	0,10	0,06	0,07	0,09

O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 31/10/24) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Outubro|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.

FII GUARDIAN REAL ESTATE

7.

A GUARDIAN
GESTORA
estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA

A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

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

Com mais de 280 mil investidores, destacamo-nos pela **performance consistente, gestão de riscos criteriosa e crescimento contínuo.** Nossa filosofia de investimento é orientada para o longo prazo, com um objetivo primordial de **preservação de capital.**

PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
R$ 5.2 bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
+ 290K investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS
R$ 5.0 bilhões

FUNDOS
12 veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS
27 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**
  - **CRÉDITO ESTRUTURADO**
    - **THIAGO CONCA** — GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO
  - **CRÉDITO PRIVADO**
    - **RANDALL TERADA** — GESTÃO CRÉDITO PRIVADO
  - **IMOBILIÁRIO**
    - **PAPEL**
      - **JULIEN AVRIL** — GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO
    - **TIJOLO**
      - **ANTONIO LOPES** — GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS
      - **GUILHERME MAZIERO** — GESTÃO PATRIMONIAL
- **R.I., SALES E RESEARCH**
  - **PEDRO KLUPPEL** — GESTÃO R.I, MKT, SALES E RESEARCH
- **COMPLIANCE E RISCO**
  - **LUCCAS BARTOLI** — GESTÃO RISCO E COMPLIANCE

Ao todo a Gestora reúne 21 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.

ACESSE **O RELATÓRIO** DO MÊS DE **OUT**24

GAME11

outras teses

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$ 214,6 milhões

ALOCAÇÃO ALVO
100% em TVM

NÚMERO ATIVOS
28 24 CRIs 04 FIIs

PREÇO DA COTA (DATACOM)
R$ 8,82 por cota

RENTABILIDADE 12 MESES
12,33% nos últimos 12 meses

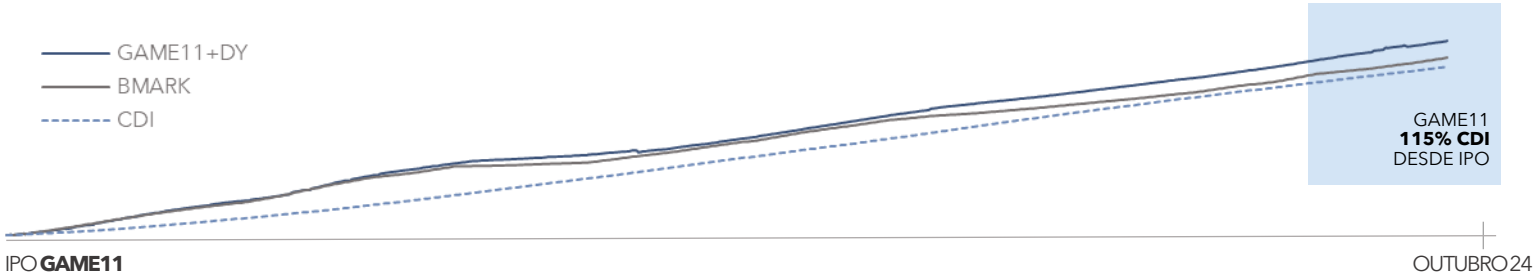
YIELD MENSAL
0,98%

DURATION MÉDIA
4,8 anos

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO
R$ 0,090 por cota

COTISTAS
24,1 mil cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS

84% BETA
16% ALPHA
64% CORE
36% TÁTICO

27% LOGÍSTICO
26% MISTO
22% VAREJO
21% RESIDENCIAL
4% ESCRITÓRIO
0% EDUCAÇÃO

71% IPCA
29% CDI

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA I **SENSILIBIDADE** DA COTA | **OPORTUNIDADE** DE ENTRADA

COTA **GAME11**	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80
IPCA+ 70,0%	9,04%	8,79%	8,55%	8,31%	8,06%	7,82%	7,57%
CDI+ 30,0%	5,10%	4,81%	4,51%	4,22%	3,92%	3,63%	3,33%

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 outubro, **o fundo rendeu 0,96% , o equivalente a 103,1% do CDI no período e 107,5% 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 | **107,59% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R$ 51.766.793,19**

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
2024	Fundo	9,66%	1,07%	0,90%	0,97%	0,90%	0,87%	0,85%	0,98%	0,89%	0,89%	0,96%		
	CDI	8,99%	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%		
	%CDI	107,5%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%	107,2%	107,9%	102,5%	106,5%	103,1%		
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%
2022	Fundo	12,12%								5,88%	1,79%	1,66%	1,12%	1,19%
	CDI	4,78%								0,46%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%
	%CDI	253,4%								1282,8%	167,3%	163,1%	109,9%	106,0%

FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO

59% DEBÊNTURES
21% FUNDOS
3% CAIXA
4% LFT
13% CRI

80% CDI+
20% %CDI

63% AAA
14% AA+
5% AA
5% AA-
0% A+
0% A
13% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:

btg pactual · Daycoval · TERRA · C6 BANK · genial · Guide

ACESSE **A LÂMINA** DO MÊS DE **OUT**I24

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

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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 explicito 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