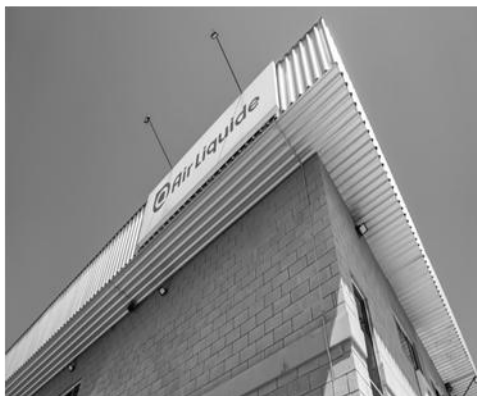




RELATÓRIO GERENCIAL

dez | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números GARE11 | dez25
 - 1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS
 - 1.2 O GARE HOJE
- 2** COMENTÁRIOS DO GESTOR
destaques e principais movimentos
- 3** PERFORMANCE E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário
- 4** PORTFÓLIO GARE11
macro números , imóveis e inquilinos
 - 4.1 OS IMÓVEIS
 - 4.2 PERFIL DOS INQUILINOS
- 5** ALAVANCAGEM
perfil CRIS e gestão de caixa
- 6** GARE NA FILA DO PÃO
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização
- 7** GARE NA MÍDIA
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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



1.

VISÃO

GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

MIX MATEUS MACEIO | ANTARES, MACEIÓ, AL



VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$2,70**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **33**
imóveis

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$9,06**
por cota

DIVIDEND YELD¹

 **11,0%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **463,6**
mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$9,32**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$7,71**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **10,5**
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,97**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **446,3**
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 | **289.186.438**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/12/2025 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 | DEZ25

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

- **Detalhando a 7ª Emissão de Cotas do GARE11 - Conclusão e Alocação**
- **Como Fica o GARE11 após a Emissão?**
- **Detalhes dos novos imóveis do fundo**
- **Linha do Tempo do Fundo e Estrutura Operacional Atualizada**
- **Assembleia Geral Extraordinária - AGE - JAN|26**
- **O que esperar do GARE em 2026?**
- **Guidance de Dividendos 2026**

CONCLUSÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS

Encerramos o ano de 2025 com o **GARE11 operando em sua melhor configuração histórica**. Conforme antecipado no Relatório Gerencial anterior, o mês de **dezembro concentrou a materialização das principais frentes estratégicas conduzidas ao longo do segundo semestre** – em especial, a conclusão da 7ª emissão de cotas e a liquidação das aquisições que reforçam as características do portfólio do Fundo para o início de um novo ciclo.

Os **números e indicadores apresentados neste Relatório Gerencial já incorporam os efeitos dessas movimentações**, oferecendo aos cotistas uma fotografia fiel de como o Fundo encerra o exercício de 2025: com patrimônio multibilionário, alavancagem líquida negativa, colchão de disponibilidades robusto e portfólio ampliado, mais diversificado e plenamente alinhado aos critérios históricos de investimento do GARE11. Cabe destacar, contudo, que **os impactos contábeis relacionados à receita de locação dos novos imóveis ainda não se refletem integralmente neste mês**, uma vez que as aquisições foram concluídas nos últimos dias de dezembro, conforme detalhado nos próximos parágrafos.

Em 30/12/2025, o Fundo concluiu oficialmente a 7ª emissão de cotas. A oferta – que já se configura como a **maior emissão de cotas da história do GARE11** – foi finalizada em um montante de **R\$ 1.276.971.217,15**, marcando mais uma importante etapa deste ciclo de amadurecimento da tese de investimento, com reposição qualificada de ativos.

A emissão ampliou e diversificou a base de investidores do fundo, assim como viabilizou o ingresso dos imóveis já destacados nos últimos relatórios, que são eles: **DESCO, O Parque Logístico Confins e o edifício sede da MRV**. Além disso, destaca-se também a **recompra integral das participações** dos FIIs controlados **ARTEMIS 2022** e **ANNECY 59** pelo **valor patrimonial**, com o GARE11 passando novamente a deter **100% das cotas** desses veículos.

De modo a permitir uma melhor compreensão da lógica e da estrutura de alocação dos recursos captados na 7ª emissão, é importante recapitular o contexto econômico financeiro que o mercado de FIIs listados se encontra nos últimos tempos: “um grande desencontro”. De um lado juros básicos na economia em patamares extremamente elevados que acarreta em **uma escassez de novos recursos entrantes no mercado de renda variável (investidor pessoa física)**. Enquanto de outro, **a existência de oportunidades imobiliárias em condições bastante atrativas**, pouco recorrentes em ciclos recentes. **Diante desse descasamento e de modo a aproveitar estas oportunidades e amadurecer o portfólio do fundo, foram estruturadas aquisições que contavam com pagamento de parte relevante do preço dos ativos em cotas.** Este caminho permitiu a gestão não apenas permanecer em sua diretriz de **disciplina financeira** mas reforçar seus mecanismos de controle de uma alavancagem neutra/negativa, além de um reforço em seu colchão de disponibilidades.

Além da captação de uma parcela relevante de **caixa livre** (disponível de imediato), o levantamento de recursos também incluiu a aquisição de alguns **CRIs** com pagamento em cotas. Os motivadores destas aquisições estão detalhadamente explicitados a seguir. No entanto, pelo motivador da disciplina financeira (que envolve um patamar neutro de alavancagem e um robusto colchão de disponibilidades) é fundamental pontuar que estes CRIs possuem perfil de risco aderente à estratégia do Fundo e **duration consideravelmente inferior à duration média dos passivos do GARE11**. Esses ativos adquiridos possuem fluxo de amortização recorrente e serão convertidos em caixa antes do momento em que o Fundo precisará desembolsar recursos para a amortização de suas obrigações financeiras, aumentando a previsibilidade e a eficiência da gestão de liquidez ao longo do ciclo. Essa estrutura permitiu ao GARE11 **reforçar sua flexibilidade financeira, respeitar rigorosamente seus limites de alavancagem** e, ao mesmo tempo, **avançar de forma consistente na execução do pipeline imobiliário previamente mapeado**.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT... **CONCLUSÃO** 7ª EMISSÃO DE COTAS

Dessa forma, **a alocação dos recursos captados na 7ª emissão foi composta da seguinte maneira:**

(logo abaixo um sumário das iniciativas, com posterior detalhamento das mesmas)

(i) Aproximadamente R\$ 676 milhões destinados a imóveis: parte relevante desse montante refere-se a **ativos já anunciados**, enquanto outra parcela corresponde a **imóveis ainda não divulgados**, cuja liquidação permanece condicionada ao cumprimento de **condições precedentes, diligências técnicas e trâmites operacionais**, previamente mapeados no pipeline da Emissão.

De modo a viabilizar a emissão das cotas utilizadas como meio pagamento destas aquisições ainda não anunciadas, foram adquiridos junto às contrapartes destes negócios **TVMs (Títulos e Valores Mobiliários)** de matriz de risco coerente à matriz de Risco do GARE11. Estas operações especificamente permanecerão de maneira **temporária** no portfólio do Fundo, e **serão “convertidas” em imóveis** à medida que os processos de liquidação das respectivas aquisições sejam concluídos.

(ii) Cerca de R\$ 310 milhões em caixa livre: montante disponível de forma imediata para o Fundo, reforçando o **colchão de liquidez**, dos quais aproximadamente **R\$ 81 milhões** foram captados nas etapas de **direito de preferência, sobras e montante adicional**.

(iii) Aproximadamente R\$ 290 milhões alocados definitivamente em TVMs, incluindo **CRIs estratégicos** e uma **posição pontual em um FII (GAME11)** negociadas no mercado secundário. A alocação em CRIs é funcional à estratégia do Fundo e cumpre papéis distintos: **rentabilizar o caixa com liquidez, contribuir para a desalavancagem do fundo** e, por meio de CRIs atrelados a ativos estratégicos, **reforçar a flexibilidade** para futuras aquisições imobiliárias.

Vamos aos detalhamentos:

(i) Imóveis: estágio das aquisições e estruturas de liquidação

Dos **R\$ 676 milhões destinados a imóveis**, uma parcela já foi alocada na **aquisição direta de ativos previamente anunciados**, que totalizaram aproximadamente **R\$ 230 milhões** e foram estruturados com **pagamento majoritariamente em cotas**. O saldo remanescente está direcionado à conclusão de um conjunto de **seis imóveis (5 deles já mapeados no pipeline da Emissão)**, cujas liquidações não se concretizaram integralmente até 30/12/25 em função da necessidade de cumprimento de **condições precedentes e trâmites operacionais**, como direitos de preferência de inquilinos, análises concorrenciais (CADE), diligências técnicas e etapas formais de fechamento.

Os **imóveis ainda não divulgados** encontram-se, neste momento, **temporariamente estruturados por meio de operações compromissadas em TVMs**, utilizadas como **ponte operacional** para viabilizar o cronograma da emissão concluída ao final de dezembro. À medida que os respectivos processos de liquidação avancem e sejam concluídos, essas posições serão **gradualmente convertidas em imóveis**, com ingresso definitivo no portfólio do Fundo.

(iii) TVMs e CRIs: função estratégica dentro da estrutura do Fundo

Paralelamente, o GARE11 aproveitou a janela de mercado para realizar **aquisições estratégicas de CRIs e FIIs**, movimento que **não representa qualquer mudança de rumo na tese de investimento**, mas sim a identificação e liquidação de operações oportunísticas alinhadas à gestão eficiente de caixa e ao cronograma de obrigações financeiras.

A alocação em TVMs foi realizada com **três objetivos principais:**

- **Reforço do colchão de liquidez:** em um cenário de juros elevados, esses ativos permitem **rentabilizar o caixa** de forma compatível com o patamar de rentabilidade distribuída pelo Fundo. Conforme explicitado, estes ativos possuem fluxo de amortização periódico com *duration* inferior à *duration* média das obrigações financeiras do ecossistema do GARE – na média estes ativos “viram” caixa antes da necessidade de recursos do fundo.
- **Alavancagem estrutural e opcionalidade:** parte dos **CRIs adquiridos são instrumentos de alavancagem da aquisição de alguns imóveis do próprio GARE11 (algumas lojas do FII Artemis 22)**. Desta forma, o GARE11 passa a ser simultaneamente **credor e devedor** dessas operações, o que contribui diretamente para o **processo de desalavancagem** do Fundo. Adicionalmente, parte destes CRIs que alavancam o FII A22 possuem como garantia imóveis que possuem um claro potencial de desenvolvimento (incorporação). Desta forma, a aquisição destes CRIs fora essencial por **conferir controle econômico e estrutural sobre os imóveis** no processo de exploração de potencial construtivo nos ativos. Por fim, outra parcela dos CRIs está **diretamente relacionada a imóveis que integram o radar estratégico do GARE11**, permitindo ao Fundo, ao assumir a posição de credor, **preservar flexibilidade financeira** e criar **opcionalidade futura para a aquisição dos ativos subjacentes**.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT... CONCLUSÃO 7ª EMISSÃO DE COTAS

- **Oportunidade no mercado secundário - GAME11:** A posição do GARE11 em **GAME11** foi construída de forma pontual e criteriosa, por meio de aquisição no **mercado secundário**, junto a **investidores institucionais**, aproveitando um **desconto relevante em relação ao valor patrimonial do fundo**. A decisão foi fundamentada no **profundo conhecimento dos fundamentos do fundo**, na **oportunidade em relação ao valor do ativo** e em sua **rentabilidade superior à do próprio GARE11**, configurando uma assimetria favorável no momento da transação. Para os vendedores institucionais, a operação representou a **troca por um ativo com maior liquidez**, uma vez que a alienação das cotas de GAME11 ocorreu mediante **pagamento em cotas do GARE11**. Para o Fundo, a transação significou a **captura de valor econômico em condições atrativas, sem consumo de caixa**.

Fundamental dizer que, conforme política da gestora (apresentada e aprovada na AGE de jan/24), **não há cobrança de taxa de gestão no GARE11 no patrimônio alocado em qualquer FII gerido pela Guardian Gestora que possua cobrança de taxa de gestão (não há duplicidade)**. Lembrando que **não há a cobrança de taxa de gestão nos FIIs utilizados pelo GARE11 para a aquisição de imóveis (como FII A22, FII A59, etc)**.

Em conjunto, as aquisições de imóveis, a utilização estratégica de TVMs e CRIs e a posição em GAME11 **refletem uma execução coordenada, na qual cada ativo cumpre um papel específico dentro da estrutura do Fundo**. Como já apresentado, parte relevante dessas operações foi estruturada com **pagamento em cotas**, o que torna **natural que o GARE11 passe a figurar como posição relevante em outros relatórios gerenciais de outros fundos**.

Para concluir, apresentamos a seguir os **principais indicadores que evidenciam a transformação do GARE11** ao longo deste ciclo, comparando a posição do Fundo antes e após a 7ª emissão de cotas. Os dados destacam a evolução do patrimônio líquido, de **R\$ 1,3 bilhão para R\$ 2,7 bilhões**, a ampliação da **diversificação de tipologias**, o **aumento da base de inquilinos**, concentrada em empresas de primeira linha, e, sobretudo, a melhora significativa da estrutura de capital, com a **alavancagem passando de 27% para -13%**. Ao mesmo tempo que estes números evidenciam um amadurecimento da tese de investimento, **é incontestável a manutenção dos fundamentos que fizeram com que o fundo chegasse até aqui**: uma matriz de risco bastante comedida (perfil dos imóveis/ativos e dos inquilinos), um ecossistema que permite previsibilidade (porção de contratos atípicos de longo prazo + perfil de crédito dos inquilinos) e um portfólio de qualidade que permite a atuação da Gestora de maneira bastante ativa.

QUADRO COMPARATIVO GARE11 | ANTES E DEPOIS DA 7ª EMISSÃO

	GARE11 PRÉ EMISSÃO DATA-BASE: JUL/25	GARE11 PÓS 7ª EMISSÃO DATA-BASE: DEZ/25
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 1,3 bilhões	R\$ 2,7 bilhões
TIPOLOGIA IMÓVEIS	LOG RU 74% 26%	LOG RU OFFICE 62% 30% 8% → 62% 31% 7%
INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO	06	11 → 14
NÚMERO ATIVOS	29 imóveis	33 → 39 imóveis
ATIPICIDADE CONTRATOS	100% atípicos	95% 5% atípicos típicos
ALAVANCAGEM FINANCEIRA	27%	-13%
PRAZO DE ALUGUEL	12,4 anos	10,5 anos
DIVIDENDO MENSAL	0,083 11,1% a.a	0,083 11,1% a.a
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA	R\$ 5,74 milhões	R\$ 13,0 milhões (ANZU)
INVESTIDORES MÉDIA DIÁRIA	379 MIL	446 MIL → projeção pós ingresso dos 6 imóveis que ainda serão liquidados.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA 7ª EMISSÃO

Ao longo da 7ª emissão de cotas, conforme já mencionado neste e no último relatório, o GARE11 avançou em **três aquisições relevantes**, que refletem de forma objetiva um movimento antecipado no 2º semestre de 2025: **a reposição qualificada de ativos** e o **reforço do quadro de inquilinos do fundo**. A seguir, detalhamos cada uma dessas aquisições, e na seção 4 do Relatório trouxemos as imagens atualizadas destes ativos.

Lojas DESCO - Renda Urbana (RS)

Em **12/09/2025**, o GARE11 firmou a aquisição de **dois imóveis locados à Desco Atacado**, rede de atacado tradicional do Rio Grande do Sul, pelo valor total de **R\$ 32,3 milhões**, operação estruturada a um excelente **cap rate de 10,20%**, **sem utilização de qualquer alavancagem**. O pagamento foi realizado parcialmente com **recursos livres captados na emissão** e parte **em cotas do GARE11**.

A **Desco Atacado** é uma rede regionalmente consolidada no estado do Rio Grande do Sul, com atuação relevante no segmento de **atacarejo**, atendendo tanto o consumidor final quanto pequenos e médios comerciantes. Seu modelo operacional combina **forte capilaridade regional**, escala operacional e posicionamento competitivo em mercados maduros do Sul do país.

Os dois ativos possuem **contratos atípicos de locação com prazo de 15 anos**, estrutura já recorrente no portfólio do GARE11. Os imóveis estão localizados em **praças estratégicas do Rio Grande do Sul**, combinando **Região Metropolitana de Porto Alegre** e **eixos de circulação regional no interior do estado**, com forte capacidade de atração de demanda e relevância logística para o modelo de atacarejo.

Em conjunto, os imóveis totalizam **12.046 m² de ABL**, sendo **7.342 m² em Alvorada (RS)** e **4.704 m² em Charqueadas (RS)**, reforçando a exposição do Fundo a **ativos de renda urbana em localizações consolidadas**, com contratos de longo prazo e inquilino regionalmente dominante.

Parque Logístico Confins - Logística (MG)

Em **26/12/2025**, o GARE11 concluiu a aquisição do **Parque Logístico Confins**, localizado na região metropolitana de Belo Horizonte (MG), pelo valor total de **R\$ 86,8 milhões**. O ativo possui **24.625 m² de área bruta locável**, e encontra-se 100% locado e conta com inquilinos de primeira linha – **Mercado Livre, Três Corações e Vale** – com distribuição equilibrada da área entre os ocupantes (respectivamente, 6.279 m², 9.173 m² e 9.173 m² de ABL).

A operação foi realizada à vista, sendo majoritariamente estruturada por meio de **integralização em cotas do GARE11**, e apresenta **yield médio superior a 10% ao ano** nos primeiros 60 meses. A aquisição marca a estreia do Fundo em **Minas Gerais**, terceiro maior estado do Brasil em termos de PIB, e representa a entrada seletiva do GARE11 em ativos logísticos com **contratos típicos**, que foi viabilizada pela identificação de um ativo extremamente atrativo e que atende rigorosamente aos critérios de **localização, qualidade técnica e perfil de crédito** dos inquilinos. Os **contratos de locação possuem prazo médio de 5 anos** e são corrigidos anualmente pelo IPCA e contam com cláusulas de multa em caso de rescisão antecipada, reforçando a previsibilidade de e a resiliência da tese no longo prazo.

Do ponto de vista estratégico, o ativo também contribui para o **reequilíbrio entre logística e renda urbana**, além de ampliar a **diversificação geográfica e contratual do portfólio**.

Edifício Corporativo - MRV | Escritórios (BH/MG)

A última movimentação de compra, ocorreu em **29/12/2025**, o Fundo avançou na aquisição de um edifício corporativo em Belo Horizonte (MG), com aproximadamente **13.000 m² de ABL**, integralmente ocupado pela MRV, uma **das maiores incorporadoras residenciais do país**, com ações listadas em bolsa e ampla escala de atuação no país.

O imóvel está localizado no **eixo sul da cidade de Belo Horizonte**, no limítrofe das **Zonas Oeste e Centro-Sul**, inserido em um dos **vetores de maior amadurecimento do mercado corporativo local**, com proximidade aos bairros Belvedere e Vila da Serra – **reconhecidos como os principais vetores de crescimento de alto padrão da cidade**.

A aquisição foi estruturada na modalidade **Buy to Lease**, com **contratos atípicos de locação, prazo inicial de 15 anos**, e cap rate aproximado de **10,7% ao ano** nos primeiros cinco anos. O investimento totalizou **R\$ 126,4 milhões**, com pagamento à vista, sendo cerca de **80% via cotas e 20% em caixa**, em linha com a disciplina de capital adotada nesta pela gestão nestes movimentos.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

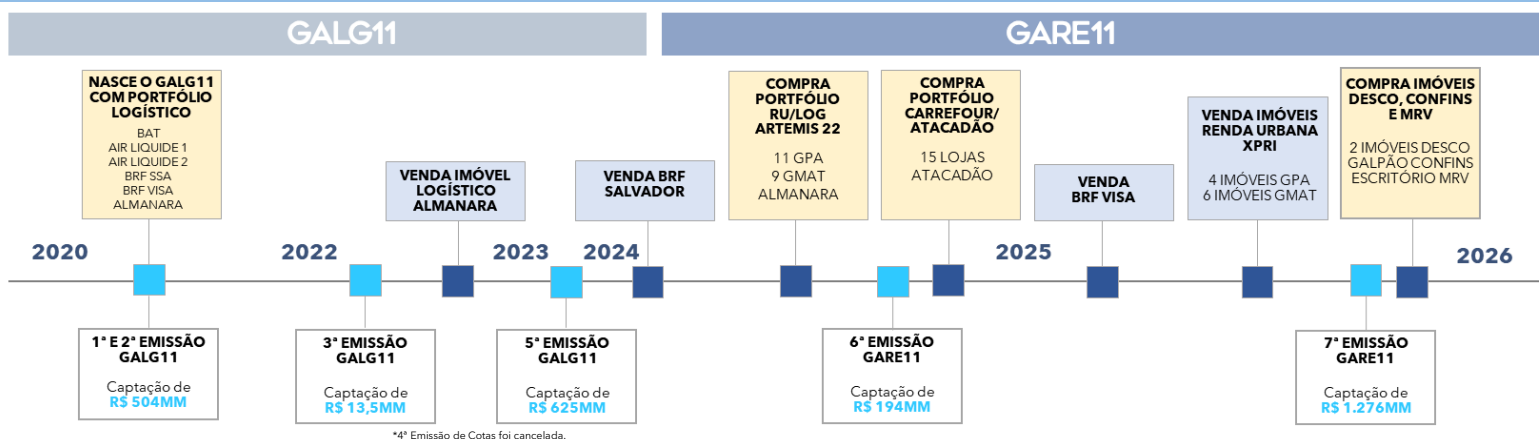
destaques e principais movimentos do mês

LINHA DO TEMPO E ORGANOGRAMA DO GARE11

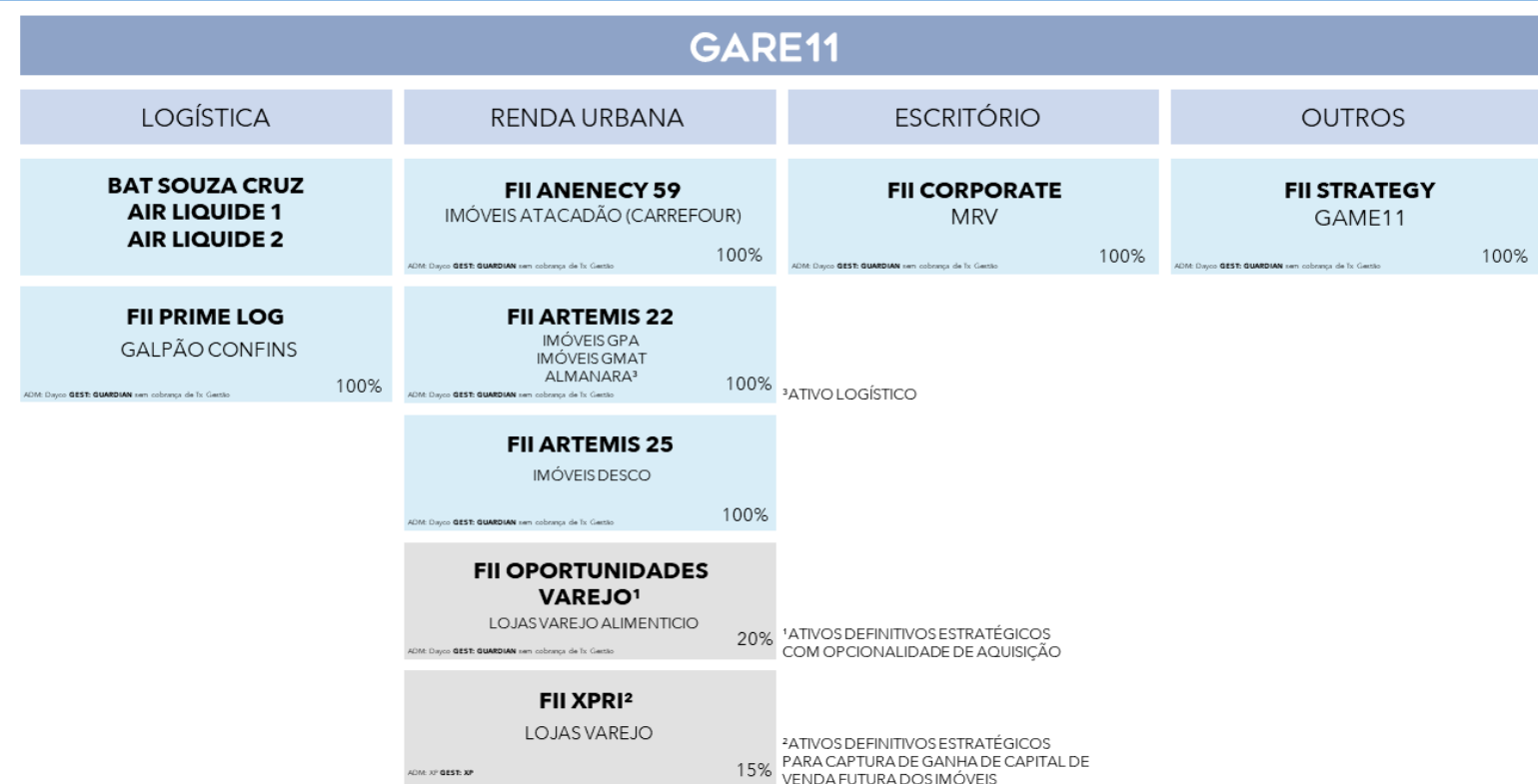
O GARE11 nasceu em 2020 a partir de um portfólio exclusivamente logístico (na época, ainda era denominado FII Guardian Logística e negociado com o ticker GALG11). O Fundo “nasceu” com aproximadamente R\$ 500MM de patrimônio (somando a 1ª e 2ª Emissão que fizeram parte de um mesmo movimento – consolidado em 6 meses). Esse nascimento fora ancorado principalmente por investidores institucionais, mas nestes primórdios o fundo já contava com 3mil investidores. **Mais de meia década passada deste início de atividades o fundo se encontra com um patrimônio quase 5x maior, com portfólio de ativos quase 6x maior, com uma liquidez no mercado secundário de quase 10x maior e com uma base de investidores 150x maior.** Como mencionado neste relatório, apesar deste incontestável e contínuo processo de amadurecimento da tese de investimento, seus fundamentos foram preservados e permanecem ancorando as principais características do fundo.

Por meio de nossos Relatórios Gerenciais sempre pautamos os cotistas dos passos do fundo e sobre as estruturas adotadas pela gestão para estes movimentos. No entanto, acreditamos que este processo de evolução e a configuração atual do GARE11 demande uma apresentação mais gráfica e menos escrita, de modo que o leitor que nos acompanha há mais tempo, assim como investidores recém chegados ou interessados no fundo, possam se contextualizar melhor.

LINHA DO TEMPO DO GARE11



ORGANOGRAMA DO GARE11



COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT... ORGANOGRAMA DO GARE11

O organograma acima ilustra de forma clara o mapa do ecossistema do GARE11, que já se configurava como um fundo híbrido e, após as operações recentes, passa a operar com verticais mais bem definidas, **organizando suas exposições entre imóveis direta e indiretamente e ativos financeiros**. Essa visualização permite ao investidor compreender com maior precisão onde cada ativo está alocado dentro da estrutura do Fundo, bem como a **lógica de segregação entre as diferentes frentes de investimento**.

Essa organização é particularmente relevante considerando que o **GARE11 possui obrigações financeiras distribuídas ao longo de sua estrutura (GARE11, FII A22 e FII A59)**, com cronogramas de amortização distintos. Além disso, como falamos de imóveis, é natural que exista um cronograma de manutenção dos ativos que demanda CAPEX. Nesse contexto, a **manutenção de um nível adequado de liquidez e TVMs no patrimônio de cada um destes fundos é parte central da estratégia de gestão financeira do Fundo**. Desta forma, o colchão de disponibilidades, sempre tratado nos RGs do fundo, está distribuído pelo ecossistema para a condução do dia a dia das atividades.

Na **Vertical Logística**, o GARE11 concentra **três de seus ativos logísticos entre o próprio Fundo e o FII Prime Log**, veículo que abriga o Parque Logístico de Confins e que deverá absorver, no futuro, os novos ativos logísticos originados pelo próprio GARE11.

Na **vertical de Renda Urbana**, o portfólio é composto pelos FIIs **Annecy 59, Artemis 22 e Artemis 25**, que concentram os ativos dessa classe dentro do ecossistema do GARE11. Esses veículos detêm imóveis locados a **inquilinos de primeira linha** do varejo alimentar e atacarejo, incluindo **Grupo Pão de Açúcar, Grupo Mateus, Carrefour** (bandeira Atacadão) e duas lojas da rede **Atacado Desco**. Única exceção desta vertical é o ativo Almanara, de natureza logística, atualmente alocado no Artemis 22.

Ainda dentro dessa estratégia, o Fundo **mantém participações minoritárias em dois veículos – Guardian Oportunidades de Varejo e FII XPRI** – ambos voltados à **captura de oportunidades específicas no segmento de varejo alimentício**, porém com racionais distintos. No Guardian Oportunidades de Varejo, a participação foi estruturada como forma de acessar **oportunidades imobiliárias bastante atrativas em um momento de preservação de caixa**, permitindo a participação na aquisição de ativos a patamares de preço significativamente descontados, sem consumo imediato de liquidez ou acréscimo de alavancagem, mas permitindo ao GARE se beneficiar da valorização destes ativos no futuro, assim como acessar portfólios de qualidade.

Já no caso do FII XPRI, como já explicitado em outros relatórios, a exposição decorre da **operação de venda de ativos realizada pelo GARE11**, na qual o Fundo optou por manter uma **exposição por meio da aquisição das cotas subordinadas do veículo**. Essa estrutura funciona, na prática, como um **earn-out imobiliário**, permitindo ao GARE11 **participar do desempenho futuro dos ativos**, a partir da alienação dos mesmos em um contexto macroeconômico menos ríspido como o que vivemos nos últimos anos.

No segmento de **Escritórios**, a exposição **ocorre por meio do FII Corporate**, que **detém o imóvel locado ao grupo MRV**. Vale reforçar que essa aquisição decorreu de uma oportunidade pontual, identificada pela gestão em condições atrativas de preço, qualidade de inquilino e localização, plenamente aderentes aos critérios históricos do Fundo.

Embora essa alocação componha o ecossistema atual do GARE11, a **estratégia do Fundo seguirá pautada pela atenção constante a oportunidades específicas**, ao mesmo tempo em que avançamos no **reequilíbrio gradual entre as verticais de logística e renda urbana**, com tendência de maior peso para o segmento logístico ao longo dos próximos ciclos.

No bloco de **Outros**, o Fundo **mantém a posição adquirida via mercado secundário no GARE11 (aprox. 65MM)**, conforme detalhado anteriormente. Essas alocações não representam uma mudança de tese, mas sim **alocações estratégicas e táticas complementares à estrutura imobiliária**, voltadas à gestão eficiente do caixa, à preservação de liquidez e à maximização do retorno ajustado ao risco ao longo do ciclo.

Manteremos este **organograma e a linha do tempo como referências fixas** nos próximos Relatórios Gerenciais, com o objetivo **de facilitar a compreensão da estrutura do Fundo** e reforçar a previsibilidade e clareza pelos cotistas nos próximos passos do GARE.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA DO GARE11

Conforme apresentado na seção anterior, o GARE possui como **ferramenta de gestão a prática de investimento indireto em imóveis, por meio de FIs "casca"**, administrados pelo Banco Daycoval e geridos pela própria Guardian – assim como o próprio GARE11. Fundamental reforçar que **não existe cobrança de taxa de gestão em duplicidade** (também já explicitado na seção acima que trata da posição que o GARE possui no GAME).

Esta estrutura de gestão se assemelha à estrutura praticada em Empresas listadas (B3) de Desenvolvimento Imobiliário (incorporadoras), Properties e Shoppings. No entanto, dentro do universo de FIs estas posições são consideradas como em "potencial conflito de interesse". **Neste contexto e seguindo as melhores práticas pautadas pelo órgão regulador, todas as emissões de cotas que resultarem em uma mudança significativa do passivo do fundo (seja ela uma mudança quantitativa ou qualitativa) deverão ser seguidas de uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovação do novo capital do fundo nestas operações "em potencial conflito de interesse". Este rito processual foi adotado quando o fundo iniciou a prática desta ferramenta de gestão, em janeiro de 2024, logo após a conclusão da 5ª Emissão de cotas.** Naquela oportunidade ainda foram incluídas outras pautas como alteração do nome/ticker do fundo, mudança de Administrador e ajustes do Regulamento.

Desta forma, seguindo novamente as diretrizes de melhores práticas, **após a conclusão da 7ª Emissão de cotas, seguimos para a retificação de mandato para as operações "em potencial conflito de interesse".** A gestão aproveitou o evento da AGE para solicitar a aprovação de outros **2 ajustes de regulamento: o aumento do capital autorizado do fundo e a prerrogativa de recompra de cotas pelo próprio GARE.**

Em toda a sua trajetória, a Guardian, na posição de gestora do GARE11/GALG11 sempre apresentou o mais elevado grau de tecnicidade e de zelo com a tese de investimento do fundo, procurando entregar aos cotistas do GARE um amadurecimento constante da tese e uma extração de valor incessante das oportunidades de mercado e de dentro do portfólio. **Estes movimentos ficam bastante claros na observação da linha do tempo da tese apresentada acima e na comparação dos números e estrutura inicial do GALG11 para a fotografia atual do GARE11.** Esta última emissão de cotas também ilustra com precisão este ímpeto de amadurecimento da tese e das ferramentas de gestão adotadas no fundo: um **(i) crescimento expressivo do portfólio, com o ingresso de ativos de extrema qualidade, coerentes à estratégia e fundamentos da tese e com rentabilidade média superior ao patamar de rentabilidade que o fundo distribui aos seus cotistas, (ii) maneira inteligente de neutralização da alavancagem, (iii) expansão do colchão de disponibilidades alinhado ao cronograma de demanda de caixa das obrigações financeiras.**

Justamente neste ímpeto de desenvolvimento contínuo das ferramentas de gestão aplicadas no dia a dia do fundo é que a pauta do aumento do capital autorizado e da recompra de cotas foram inseridas na AGE em questão. Vale lembrar que a Guardian é uma gestora independente sem qualquer vínculo societário com plataformas de distribuição (bancos e corretoras). Estas ferramentas procuram trazer agilidade e flexibilidade à condução da estratégia de investimento e fazer com que ela acompanhe a evolução dos principais fundos imobiliários de destaque da indústria como (HGLG, BTLG, XPLG, XPML, VISC, KNRI, entre outros). O mercado de FIs ainda se encontra em um estágio de desenvolvimento inicial diante do seu potencial dada a característica de grande parte dos ativos que compõem o IFIX: gerar renda. Ao olharmos o tamanho da indústria nos últimos vinte anos é nítido observar seu crescimento como um todo e do Patrimônio dos fundos líderes em seus respectivos segmentos. Em 2006 um fundo de Patrimônio de R\$ 600MM era certamente um dos líderes da indústria. Já em 2016 um fundo de R\$ 2bi era líder em seu segmento, no entanto, nos dias de hoje com este mesmo patrimônio este fundo por pouco não fica fora do TOP 30. **Os investidores de FIs de Tijolo precisam compreender a necessidade de crescimento de uma tese de investimento que investe em ativos reais, pelo simples princípio de diversificação.** Um FI de papel consegue com tranquilidade estruturar uma carteira de investimento diversificada em risco, pela prerrogativa de assumir exposição máxima de 3% a 5% em cada contraparte – uma vez que consegue adquirir frações de operações de CRI e cotas de FIs mediante um padrão homogêneo de qualidade e contexto de governança pré-definido. **Para um FI de tijolo o alcance deste patamar de diversificação é contundentemente mais desafiador,** dado o volume de ticket para a aquisição de pelo menos uma fração que garanta governança de um ativo de extrema qualidade (preço referência de um galpão AAA em localização óbvia em SP é R\$ 200MM). Algumas tipologias de imóveis ainda permitem a exposição a ativos de qualidade a partir de um ticket unitário menor, como o caso de lojas de supermercado em renda urbana, porém o caminho para a diversificação dentro de teses de tijolo ainda é longo. **O investidor de FI de Tijolo não deveria simplesmente rotular a expansão de patrimônio dos fundos apenas como um meio de diluição** (como algumas correntes de influência sobre o tema insistem em dizer), mas, **a partir da análise de como o gestor tem atuado nestes movimentos de expansão, como um caminho de amadurecimento da tese de investimento.** Um crescimento coerente com as características do fundo e com a proposta da tese de investimento, com o ingresso de ativos que cumprem sua função de liquidez e rentabilidade no portfólio precisam ser "desrotuladas" deste viés superficial e pejorativo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

CONT.... ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA DO GARE11

Feitas estas considerações acima, gostaríamos de esclarecer e reforçar que **não há qualquer ímpeto de realização de uma nova emissão de R\$10bi, R\$ 20bi, R\$50bi ou R\$100bi.** Seguimos comprometidos com o amadurecimento da tese de investimento e sempre pautados no ritual de fornecer aos cotistas os insumos necessários para compreender a filosofia que a Guardian emprega na condução do GARE11. **Os processos de emissão de novas cotas do GARE sempre foram pautados pela antecipação dos movimentos da tese por meio de nossas comunicações oficiais** - seja detalhando os próximos passos do fundo via Relatório Gerencial ou apresentando o pipeline de ingresso dos ativos previamente via Fato Relevante que inicia o procedimento de Emissão.

Apesar da aprovação de todas as pautas solicitadas na Assembleia, no Documento de Apuração do resultado, a Guardian se comprometeu a limitar a utilização do capital autorizado a R\$20bi, sendo necessária nova aprovação junto aos cotistas para qualquer emissão de cotas que leve o Patrimônio do fundo a patamar superior a este novo limite.

A AGE foi concluída em 26 de janeiro e contou com a participação de **40,87% do capital votante**, conforme Documento de Apuração publicado ([link](#)), sendo a **média de aprovação das pautas de 37%.**

ENCERRAMENTO DE 2025 | O QUE ESPERAR DO GARE11 EM 2026

Encerramos **2025** com a conclusão de um dos ciclos mais relevantes da história do GARE11. Ao longo do segundo semestre, a **operação de venda de 10 imóveis de renda urbana para o XPRI** representou um marco relevante na estratégia de reciclagem ativa do portfólio do GARE11 e foi o ponto de partida para o novo ciclo do Fundo. A operação gerou **lucro bruto de R\$ 145 milhões** e resultou em **redução da alavancagem em R\$ 356 milhões.**

Estruturada para conciliar geração imediata de valor em uma parcela do portfólio com menor potencial de desenvolvimento, a transação foi o gatilho para a estruturação da **7ª emissão de cotas**, conduzida de forma coordenada ao longo do segundo semestre. O processo de emissão teve como objetivo a **reposição qualificada dos ativos vendidos, o reforço do colchão de disponibilidades** e a consolidação de uma **nova estrutura de capital, hoje caracterizada por alavancagem líquida negativa e elevada liquidez.** A captação de recursos foi concluída com êxito, conforme detalhado na primeira sessão deste relatório - sendo boa parte da emissão de cotas destinada ao pagamento pela aquisição de ativos.

Com a conclusão dessas operações, o GARE11 encerrou o ano com **patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 2,7 bilhões**, alavancagem líquida negativa **em -13%** e um **colchão de disponibilidades extremamente robusto, superior a R\$ 1 bilhão.** **Entramos em 2026 na melhor configuração histórica da tese:** GARE segue sendo um FII de Tijolo do tipo Híbrido (multi tipologias), com um portfólio com **33 ativos**, presença em novas praças, **11 inquilinos de primeira linha** distribuídos em diferentes setores e uma nova tipologia incorporada à estratégia. Com **liquidez diária próxima a R\$ 13 milhões** e uma base superior a **446 mil cotistas**, o GARE11 oferece exposição diversificada a imóveis de qualidade, sustentada por contratos de longo prazo, um quadro sólido de inquilinos e uma gestão focada na **geração recorrente de valor ao longo dos ciclos.**

A palavra chave para **2026 é MANUTENÇÃO** - da essência da tese de investimento (previsibilidade e estabilidade), da gestão ativa, da disciplina na gestão da estrutura de capital do fundo, do guidance de dividendos. A estratégia do Fundo seguirá pautada pela **atenção constante a oportunidades**, ao mesmo tempo em que avançamos no **reequilíbrio gradual entre as verticais de logística e renda urbana**, com tendência de **maior peso para o segmento logístico.** **O ingresso de novos ativos continuará sendo feito de forma extremamente seletiva e direcionada**, com operações coerentes ao perfil do portfólio atual do fundo, que **entreguem rendimentos compatíveis com o patamar atual do GARE e preservem liquidez**, sem comprometer a solidez da estrutura de capital construída até aqui.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Para os 12 meses de 2026 o guidance de rendimentos será MANTIDO, preservando o patamar já estabelecido, com projeções entre **R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota**. A decisão de manter esse patamar ocorre **após um ciclo relevante de reciclagem de portfólio, redução de alavancagem e reorganização da estrutura de capital**, e reflete a leitura da gestão sobre a **condução do fundo ao longo deste exercício**. Em dezembro, **o Fundo distribuiu R\$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no 5º dia útil de janeiro (07/01/2026) aos cotistas posicionados na data-base de 31/12/2025, o que corresponde a um dividend yield anualizado de aproximadamente **11% ao ano**.

PRINCIPAIS MOVIMENTOS | DEZ25

O portfólio do fundo segue 100% adimplente e locado majoritariamente (95%) por meio de contratos atípicos, com prazo médio (WAULT) superior a 10 anos. Em Dezembro, as 15 lojas do Atacadão tiveram seus aluguéis reajustados pelo IPCA acumulado em 12 meses, de 5,17%. Esses ativos representam, em conjunto, 37,6% da receita do fundo. Os reajustes seguem o fluxo contratual previsto e contribuem para a atualização periódica da receita imobiliária

O GARE NA FILA DO PÃO | CARTEIRAS RECOMENDADAS

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



3.

PERFORMANCE E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



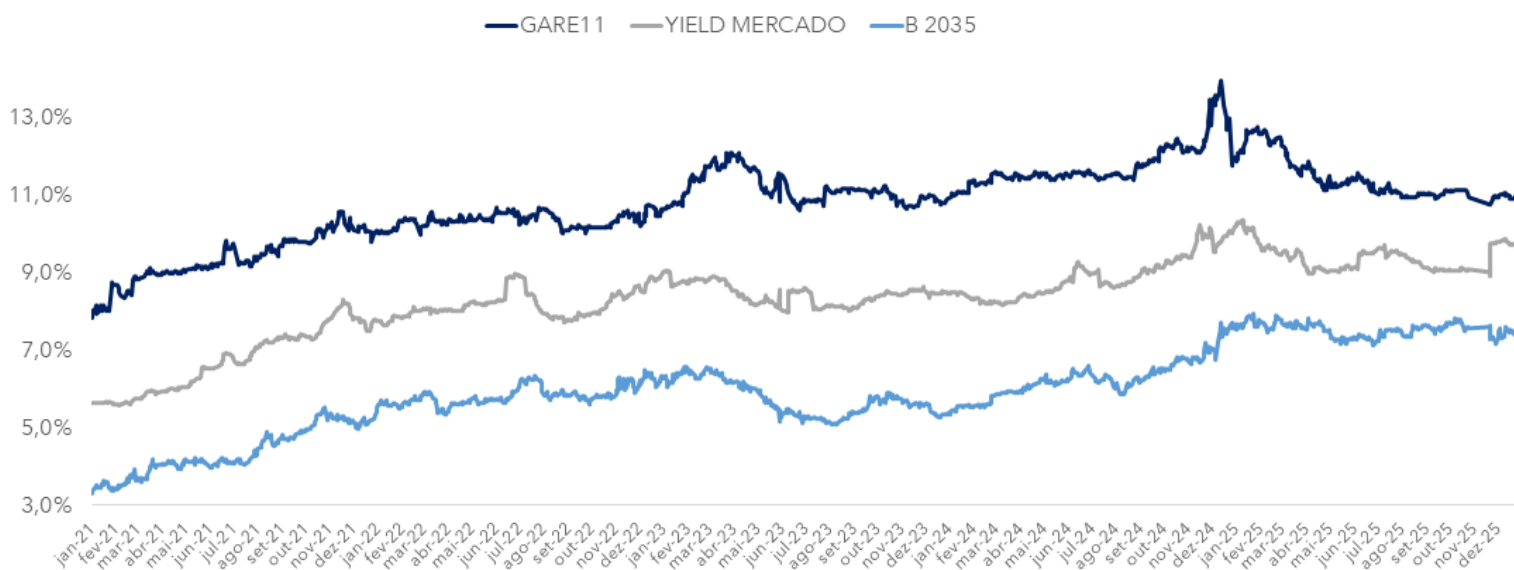
PERFORMANCE GARE11

rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN

A cota do Fundo encerrou em Dezembro (30/12) com o valor de R\$ 9,06, que reflete um yield anualizado de 11% a.a. 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 Dezembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,59%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é oportuna e mostra a qualidade e estabilidade 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\$ 154,2 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 7,71 milhões.

Durante o mês de Dezembro o fundo alcançou a marca de **446.255 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo no top1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez|22.

nº cotistas

TOP
1
GANHO DE COTISTAS
TODO IFIX

TOP
1
GANHO DE LIQUIDEZ
TODO IFIX

Vol. Fin (R\$)



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

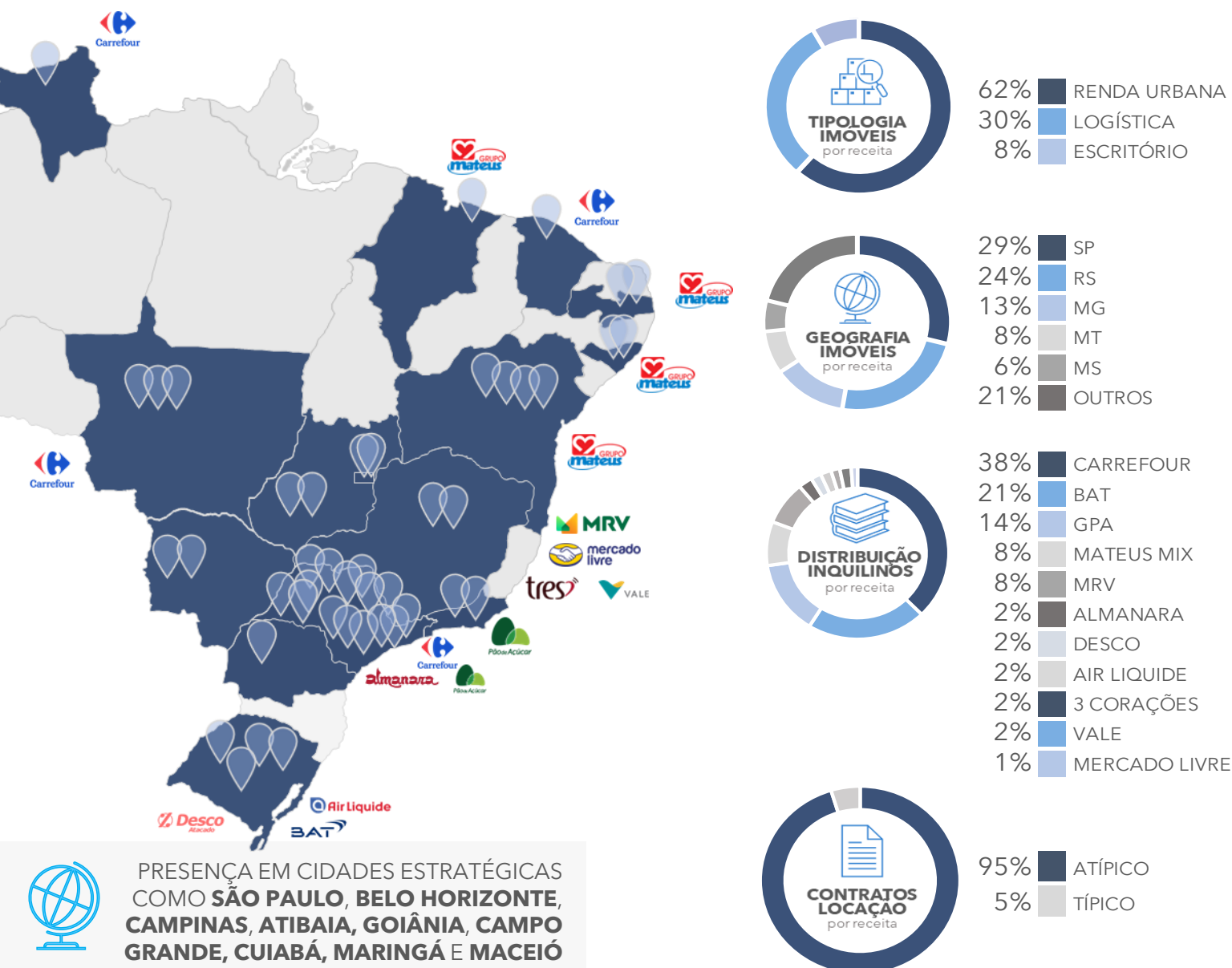
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

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 venda dos 10 imóveis para o fundo da XP já incorporada neste relatório, ao todo são **33 imóveis, todos locados a 11 inquilinos de 1ª linha, com 95% do portfólio mediante contratos atípicos de locação de longo prazo** (do tipo "forte", com multa de rescisão integral, ou seja, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino, o fundo é indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo, apresentamos a nova fotografia consolidada do portfólio. **PORTFÓLIO ABAIXO JÁ REFLETE TODOS OS ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS ANUNCIADOS FORMALMENTE E DESCRITOS NESTE RELATÓRIO (DEZ|25).**

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS	TIPOLOGIA ATIVOS	TIPO ALUGUEL	PRAZO ALUGUEL	NÚMERO INQUILINO	LOCALIZAÇÃO
 33 imóveis	 3 logístico renda urbana escritório	 95% atípicos multa integral	 10,5 anos	 11 locatários high grade	 15 estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



OS IMÓVEIS

mais de **463mil 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	2,7%
2	GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENTA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
3	GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
4	GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,8%
5	GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENTA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
6	GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENTA URBANA	28-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,96%
7	GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENTA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
8	MATEUS - TABULEIRO	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENTA URBANA	06-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
9	MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENTA URBANA	06-06-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,2%
10	MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENTA URBANA	06-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,2%
11	ATC - ARARAQUARA	ARARAQUARA	AROEIRAS	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
12	ATC - ATIBAIA	ATIBAIA	RECREIO ESTORIL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
13	ATC - BARRETOS	BARRETOS	TRAVESSÃO	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
14	ATC - CARAGUATATUBA	CARAGUATATUBA	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
15	ATC - PRESIDENTE PRUDENTE	PRESIDENTE PRUDENTE	PARQUE CEDRAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
16	ATC - SANTA BÁRBARA D'OESTE	SANTA BÁRBARA D'OESTE	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
17	ATC - MARINGÁ	MARINGÁ	VILA CASTELANDE	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
18	ATC - LUCAS DO RIO VERDE	LUCAS DO RIO VERDE	PARQUE DAS EMAS	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,8%
19	ATC - BARRA DOS GARÇAS	BARRA DOS GARÇAS	SANTO ANTÔNIO	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
20	ATC - CUIABÁ TIJUCAL	CUIABÁ	TIJUCAL	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,7%
21	ATC - CAMPO GRANDE AEROPORTO	CAMPO GRANDE	VILA NOVA PRUDENTE	LOJA	RENTA URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
22	ATC - TRÊS LAGOAS	TRÊS LAGOAS	DISTRITO INDUSTRIAL II	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
23	ATC - ANÁPOLIS	ANÁPOLIS	DISTRITO INDUSTRIAL	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
24	ATC - BOA VISTA	BOA VISTA	ZONA 01	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
25	ATC - FORTALEZA EUSÉBIO	EUSÉBIO	COAÇU	LOJA	RENTA URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
26	DESCO - ALVORADA	ALVORADA	BELA VISTA	LOJA	RENTA URBANA	01-08-37	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,8%
27	DESCO - CHARQUEADAS	CHARQUEADAS	SUL AMERICA	LOJA	RENTA URBANA	01-10-34	NOVEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
28	AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-01-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
29	AIR LIQUIDE CANOAS	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-01-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,5%
30	BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	21,2%
31	ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,5%
32	MERCADO LIVRE	BELO HORIZONTE	CONFINIS	GALPÃO	LOGÍSTICO	02-11-30	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	1,1%
32	3 CORAÇÕES	BELO HORIZONTE	CONFINIS	GALPÃO	LOGÍSTICO	28-02-29	MARÇO	IPCA ANUAL	TÍPICO	1,6%
32	VALE	BELO HORIZONTE	CONFINIS	GALPÃO	LOGÍSTICO	31-07-30	SETEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	2,0%
33	MRV	BELO HORIZONTE	BURITIS	ESCRITÓRIO	ESCRITÓRIO	29-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	8,1%

PÃO DE AÇÚCAR I ANGÉLICA- SP

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

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

**RENTA
URBANA**

2.479
ABL m²

18 ANOS
Contrato Atípico



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR I N. SRA. SABARA- SP

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

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

RENTA URBANA | **7.252** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR I ABILIO SOARES- SP

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

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

RENTA URBANA | **3.540** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

PÃO DE AÇÚCAR I SANTO ANDRÉ- SP

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

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

RENTA URBANA | **2.112** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ

PÃO DE AÇÚCAR I CAMPINAS- SP

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

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

RENTA URBANA | **2.895** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Atípico



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

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR I BÚZIOS- RJ

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

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

RENTA URBANA | **2.786** ABL m² | **18 ANOS** Contrato Átípico



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

PÃO DE AÇÚCAR I GOIÂNIA- GO

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

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

RENTA URBANA | **6.130** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

MATEUS I MÁCEIO- AL

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

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

RENTA URBANA | **14.794** ABL m² | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. DURVAL G MONTEIRO, 9207 - TABULEIRO

MATEUS I MÁCEIO- AL

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

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

RENTA URBANA | **11.637** ABL m² | **25 ANOS** Contrato Átípico



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS I ITABUNA - BA

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

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

RENTA URBANA	7.316	25 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

CARREFOUR/ATC I ARARAQUARA- SP

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

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

RENTA URBANA	14.836	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

CARREFOUR/ATC I ATIBAIA- SP

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

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

RENTA URBANA	13.028	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295 - RECREIO ESTORIL

CARREFOUR/ATC I BARRETOS- SP

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

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

RENTA URBANA	13.748	13 ANOS
	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I CARAGUATATUBA- SP

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

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.

RENTA	13.958	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. JOSE HERCULANO, S/N

CARREFOUR/ATC I PRESIDENTE PRUDENTE- SP

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

RENTA	13.719	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

CARREFOUR/ATC I SANTA BÁRBARA D'OESTE- SP

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

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

RENTA	12.238	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA DA AGRICULTURA, 3650

CARREFOUR/ATC I MARINGÁ- SP

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

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

RENTA	11.525	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I LUCAS DO RIO VERDE- SP

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

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

RENTA	15.400	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. UNIVERSITÁRIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

CARREFOUR/ATC I BARRA DOS GARÇAS- MT

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

RENTA	14.330	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



BR 070 - AV. VALDON VARJÃO, 5679

CARREFOUR/ATC I CUIABÁ TIJUCAL- MT

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

RENTA	30.935	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. FERNANDO CORRÊA DA COSTA, 7975

CARREFOUR/ATC I CAMPO GRANDE- MS

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

RENTA	13.693	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 - SANTO ANTÔNIO

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ATC I TRÊS LAGOAS- MS

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

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

RENTA	13.722	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ATC I ANÁPOLIS- GO

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

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

RENTA	13.837	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



RODOVIA BR-060, KM 123

CARREFOUR/ATC I BOA VISTA- RR

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

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

RENTA	27.278	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

CARREFOUR/ATC I FORTALEZA EUSÉBIO- CE

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

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

RENTA	12.546	13 ANOS
URBANA	ABL m ²	Contrato Átípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305 - COAÇU

OS IMÓVEIS

detalhes

DESCO I ALVORADA- RS

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

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

RENTA URBANA | **7.342** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



DESCO I CHARQUEADAS- RS

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

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

RENTA URBANA | **4.704** ABL m² | **15 ANOS** Contrato Átípico



AIR LIQUIDE I SÃO JOSÉ DOS CAMPOS- SP

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

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

IMÓVEL LOGÍSTICO | **17.867** ABL m² | **14 ANOS** Contrato Átípico



AIR LIQUIDE I CANOAS- RS

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

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

IMÓVEL LOGÍSTICO | **7.040** ABL m² | **14 ANOS** Contrato Átípico



OS IMÓVEIS

detalhes

BAT SOUZA CRUZ I CACHOEIRINHA-RS

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

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

LOGÍSTICO | **79.984** | **10 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8000

ALMANARA I JANDIRA- SP

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

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

LOGÍSTICO | **5.409** | **17 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

PARQUE LOGÍSTICO CONFINS - MG

O empreendimento logístico está localizado no município de Confins/MG, às margens da rodovia MG-010, principal eixo de ligação entre Belo Horizonte e o Aeroporto Internacional de Belo Horizonte - Confins. O ativo encontra-se a aproximadamente 6,5 km de BH, em uma região caracterizada pela oferta restrita de ativos logísticos, o que reforça sua atratividade estratégica. O imóvel apresenta 100% de ocupação, com locatários de primeira linha, são eles: Mercado Livre, Três Corações e Vale.

LOGÍSTICO | **24.625** | **5 ANOS**
ABL m² | Contrato Típico



RUA ANTÔNIO ENGRÁCIO PEREIRA, 101

MRV I BELO HORIZONTE- MG

O edifício corporativo está localizado na zona sul do município de BH, em uma região que é vetor de crescimento da cidade, com fácil acesso ao BH Shopping e próximo aos bairros de alto padrão Belvedere e Vila da Serra. O imóvel possui área bruta locável de 20.863 m² e encontra-se 100% locado para o Grupo MRV em contrato atípico de longo prazo.

ESCRITÓRIO | **20.863** | **15 ANOS**
ABL m² | Contrato Atípico



AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK, 621

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	21%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	15,9	26,8	8%	AAA (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇÚCAR	VAREJO	1,1	19,2	14%	AA+ (FITCH)
ALMANARA	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	38%	AAA (S&P)
DESCO	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
MERCADO LIVRE	E-COMMERCE	586,08	109,7	1%	AAA (FITCH)
3 CORAÇÕES	BENS DE CONSUMO	-	9,70	2%	N/A
VALE S.A.	MINERAÇÃO	374,78	200,9	2%	AAA (FITCH)
MRV	CONSTRUÇÃO	4,52	11,3	8%	A+ (S&P)

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS MAJORITARIAMENTE

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

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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



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



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



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

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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



Com um ecossistema de tecnologia fundado em **1999**, o **Mercado Livre** é uma das maiores plataformas de e-commerce da América Latina, unindo **Marketplace, Mercado Pago, Mercado Envios e Mercado Ads**. Em **2024**, o **GMV** alcançou **US\$ 51,5 bilhões**, com o **Brasil** como principal mercado e foco de expansão logística e de serviços.



Fundado em **1959**, o **Grupo 3corações** é um dos líderes de café no Brasil, com portfólio que vai de **cafés** a soluções como a **TRES** (multibebidas), apoiado por uma operação nacional com **12 unidades industriais e 27 centros de distribuição**, presente em **mais de 400 mil pontos de venda**. O grupo reúne **mais de 30 marcas** distribuídas pelo país.



Com origem em **1942**, a **Vale** é uma das maiores mineradoras do mundo, com atuação em **minério de ferro e pelotas**, além de **cobre e níquel**, apoiada por uma cadeia integrada de mina, ferrovia e porto no Brasil. Em **2024**, reportou **EBITDA de US\$ 15,4 bilhões**, e o **Sistema Norte em Carajás** segue como seu principal polo operacional no país.



Fundada em **1979**, a **MRV** é uma das maiores incorporadoras residenciais do Brasil, focada no segmento econômico, com soluções que vão do desenvolvimento ao financiamento e vendas. Em **2024**, a companhia registrou **recorde de vendas líquidas de R\$ 11,3 bilhões** e **EBITDA de R\$ 1,1 bilhão**, com operação concentrada no mercado brasileiro.

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

ATACADÃO | ARARAQUARA, SÃO PAULO



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

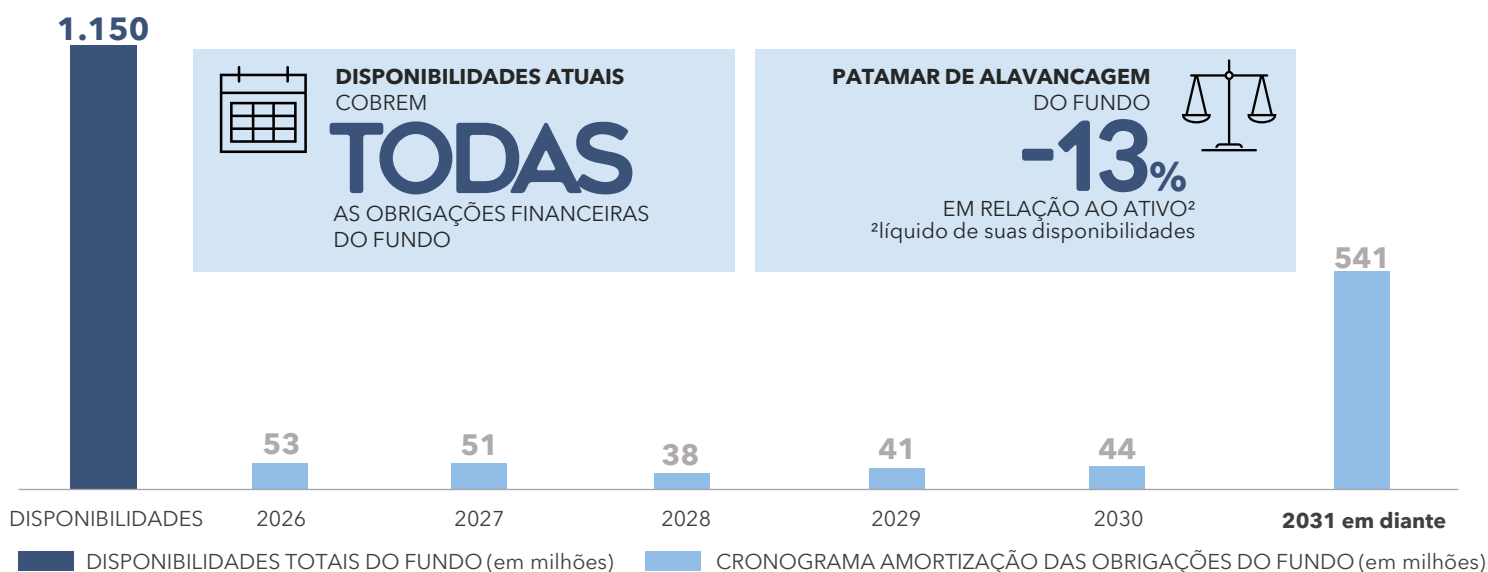
perfil CRIS e gestão de caixa

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 detêm os imóveis). Após as aquisições mais recentes detalhadas neste relatório, o GARE11 passou a deter 100% de participação em cinco FIs, conforme [organograma](#) apresentado na Carta do Gestor, que detêm a propriedade dos ativos de R.U., LOG e do novo ativo corporativo (office) locado à MRV: FI A22 (ativos GPA e Grupo Mateus); FI A59 (ativos Carrefour/Atacadão); FI A25 (ativos DESCO); FI PRIME LOG (Parque Logístico Confins); FI GUARDIAN CORPORATE (ativo corporativo locado à MRV). **Os números do relatório, inclusive esta seção de alavancagem, refletem a consolidação dos números do GARE com todos os outros FIs que ele detém controle. As obrigações financeiras do GARE, por meio dos CRIs, estão distribuídas entre o próprio GARE11, no FI A22 e no FI A59. Já o colchão de disponibilidades do fundo reportado no gráfico abaixo está distribuído entre o GARE11 e todos os FIs que detém controle, dada a necessidade específica de caixa de cada um destes veículos de investimento.**

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



Conforme já destacado em relatórios anteriores, o **GARE11** não possui obrigações financeiras relacionadas à aquisição de novos imóveis, concentrando seu passivo exclusivamente nas operações de **CRIs** mencionadas acima. O gráfico apresentado ilustra a longevidade **consolidada** do colchão de disponibilidades formado para honrar as amortizações de curto, médio e longo prazo, considerando tanto a posição direta do GARE11 quanto dos FIs que detêm os ativos de Renda Urbana. **Neste contexto, esse colchão de disponibilidades cobre INTEGRALMENTE todas as obrigações financeiras que o GARE e seus FIs controlados possuem.**

Vale ressaltar que, como as operações de CRI acompanham o prazo dos contratos de locação, as amortizações se estendem até 2043. O montante total dessas obrigações financeiras consolidadas até esta data é de **R\$842MM**, sendo o saldo de amortização de principal de **R\$769MM**. Portanto, o objetivo do gráfico é evidenciar a estratégia de planejamento e organização financeira do fundo, (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo. Outro ponto importante é que o colchão de disponibilidades é composto pela **liquidez direta** (caixa, fundos de renda fixa, títulos públicos, TVMs líquidos e operações compromissadas), somada ao **contas a receber** da venda de imóveis recentes, cujo prazo de maturação é significativamente mais curto que o das alavancagens (menos de 10%). Ficando de fora das disponibilidades a posição de GARE em FIs controlados e nas posições definitivas em FIs não listados em bolsa (XPRI e FI Guardian Oportunidades de Varejo).

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.

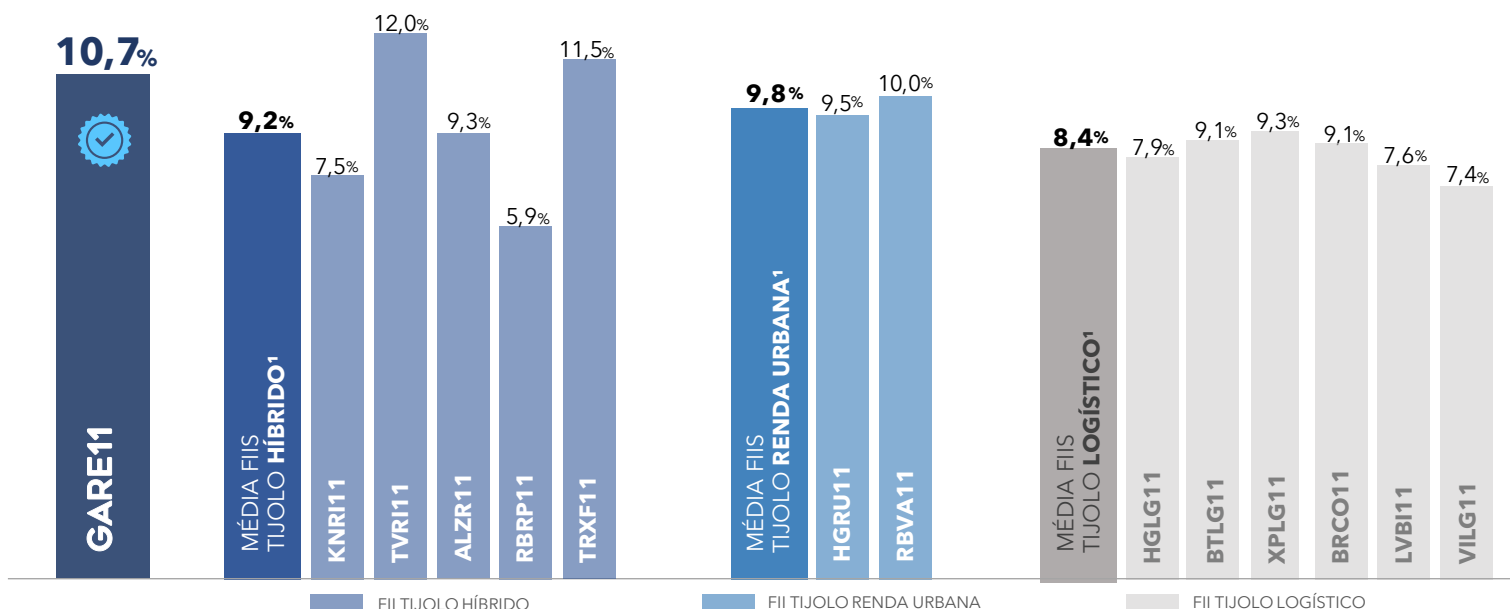
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 (60% RU, 32% LOG e 8% OFFICE), apresentamos nesta sessão um Raio X dos pares diretos do fundo, mas trazemos também os principais personagens dentro dos segmentos de Renda Urbana e Logística para que o investidor possa melhor compreender o atual posicionamento do fundo, assim como **quem é ele na "fila do pão"**.

PATAMAR DE DIVIDEND YIELD ENTRE FUNDOS COMPARÁVEIS

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



Fonte: Quantum Finance 28/11/2025 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora

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 majoritariamente 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.

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

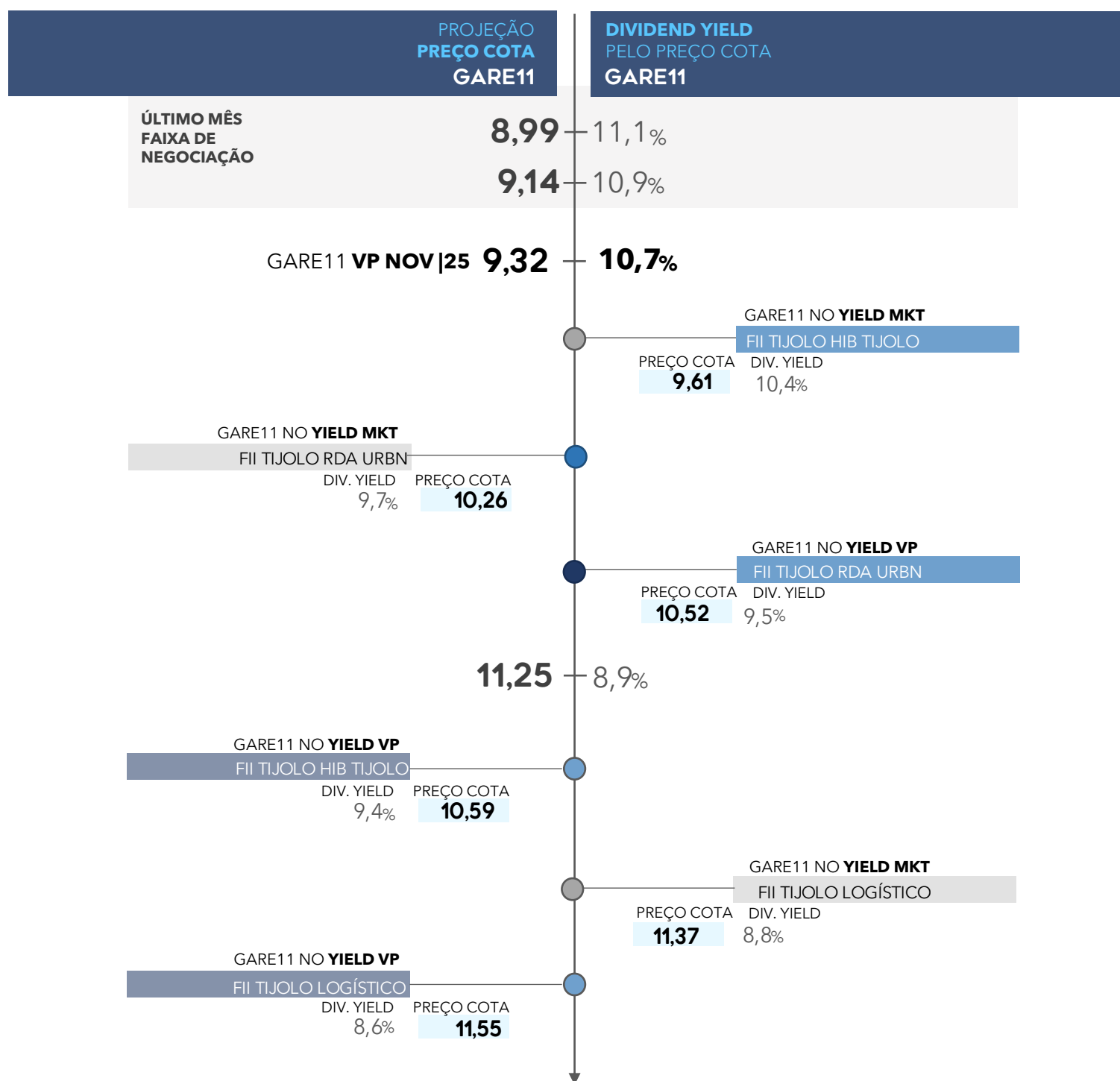
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO HÍBRIDO							
TICKER DO FUNDO	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	TRXF11			
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.697	4.603	1.660	1.301	997	3.347			
VOLUME ATIVOS (\$MM)	3.530	5.040	1.673	2.082	1.595	3.470			
NÚMERO ATIVOS (#)	33	21	57	24	8	121			
ABL TOTAL (000m²)	464	722	288	227	44	1.295			
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 60%	LOG 45%	RU 48%	OFC 36%	OFC 100%	OFC 1%			
	LOG 32%	OFC 55%	OFC 52%	LOG 33%	LOG 0%	LOG 18%			
	OFC 8%	-	-	RU 31%	RU 0%	RU 81%			
VACÂNCIA (%)	0%	7%	3%	0%	28%	0%			
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	95%	45%	0%	100%	62%	69%			
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,4	9,27	2,8	9,1	6,30	12,28			
NÚMERO INQUILINOS	11	>150	1	17	22	43			
P/VP	0,98	0,97	0,96	1,01	0,68	0,95			
Y12M @ MKT (a.a.%)	10,9%	7,7%	12,5%	9,2%	8,6%	12,1%			
Y12M @ VP (a.a.%)	10,7%	7,5%	12,0%	9,3%	5,9%	11,5%			
BASE COTISTAS (mil)	446	303	59	179	58	217			
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	16.524	5.688	881	2.156	6.024	22.336			
LIQUIDEZ/PL	6,13	1,24	0,53	1,66	6,04	6,67			
COTISTAS/PL	0,17	0,07	0,04	0,14	0,06	0,06			
CLASSIFICAÇÃO		FII TIJOLO RENDA URBANA		FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO	GARE11	HGRU11	RBVA11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	2.697	3.007	1.680	7.064	5.498	4.222	2.098	1.941	1.699
VOLUME ATIVOS (\$MM)	3.530	3.148	1.955	8.091	5.743	4.527	2.114	2.088	1.935
NÚMERO ATIVOS (#)	33	100	77	37	34	24	12	10	11
ABL TOTAL (000m²)	464	600	296	2.083	1.400	1.348	472	550	390
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 60%	RU 100%	RU 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%
	LOG 32%	-	-	-	-	-	-	-	-
	OFC 8%	-	-	-	-	-	-	-	-
VACÂNCIA (%)	0%	1%	7%	3%	3%	4%	8%	2%	4%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	95%	81%	58%	25%	34%	48%	38%	31%	13%
PRAZO CONTRATOS (anos)	10,4	9,5	5,8	4,0	5,0	5,1	4,7	4,1	3,7
NÚMERO INQUILINOS	11	24	20	176	72	77	18	37	65
P/VP	0,98	0,98	0,98	0,95	1,00	1,00	1,02	0,92	0,89
Y12M @ MKT (a.a.%)	10,9%	9,7%	10,2%	8,4%	9,1%	9,3%	8,9%	8,2%	8,3%
Y12M @ VP (a.a.%)	10,7%	9,5%	10,0%	7,9%	9,1%	9,3%	9,1%	7,6%	7,4%
BASE COTISTAS (mil)	446	228	90	525	439	335	125	127	143
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	16.524	5.900	2.374	14.423	18.856	5.996	3.903	4.549	2.845
LIQUIDEZ/PL	6,13	1,96	1,41	2,04	3,43	1,42	1,86	2,34	1,67
COTISTAS/PL	0,17	0,08	0,05	0,07	0,08	0,08	0,06	0,07	0,08

O GARE NA "FILADOPÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 31/12/25) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Dezembro|25). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



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

7.

GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

GPA SABARÁ | SANTO AMARO, SÃO PAULO. SP



O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

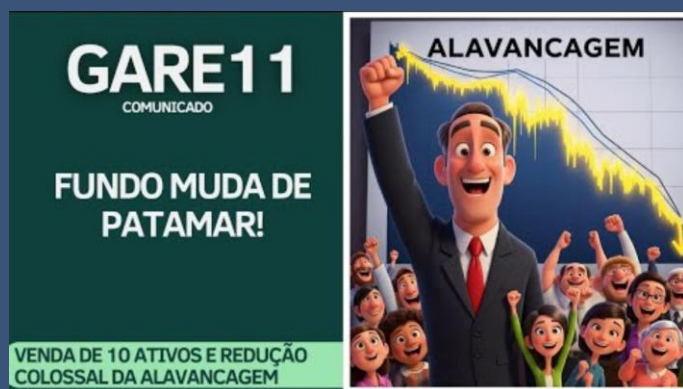
Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando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

LIVE GARE11 | TIO FIIS | 06/2025



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

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



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

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



"ESTRUTURA DE CAPITAL E O FUTURO DO GARE11"

LIVE GARE11 | PROFESSOR BARONI | 05/2024



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

LIVE GALG11 | INFOMONEY | 10/2023



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

LIVE GALG11 | TIAGO REIS | 07/2023



"GALG11: GUSTAVO ASDOURIAN, GESTOR DA GUARDIAN"

8.

A GUARDIAN GESTORA

estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 9,3 bilhões** sob gestão distribuídos entre 35 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 470 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\$ 9.3**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+ 470K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **35**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

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

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**
anos de experiência

CARACTERISTICAS DO FUNDO

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

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

PRODUTO, R.I., SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO ESTRUTURADO

CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO

PEDRO KLUPPEL
GESTÃO PRODUTO, R.I.,
SALES E RESEARCH

LUCCAS BARTOLI
GESTÃO RISCO E
COMPLIANCE

THIAGO CONCA
GESTÃO CRÉDITO
ESTRUTURADO

RANDALL TERADA
GESTÃO CRÉDITO
PRIVADO

PAPEL

TIJOLO

JULIEN AVRIL
GESTÃO CRÉD.
IMOBILIÁRIO

ANTONIO LOPES
GESTÃO TESES E
NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO
GESTÃO
PATRIMONIAL

Ao todo a Gestora reúne 30 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de dezembro, **o fundo rendeu 1,24% , o equivalente a 101,5% do CDI no período e 105,2% do CDI acumulado no ano.**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **105,29% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 81.245.678,68**

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	15,07%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	1,24%
	CDI	14,32%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%
	%CDI	105,2%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	101,5%
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%

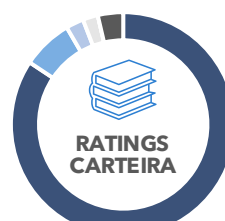
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



52% DEBÊNTURE
8% CRI
6% LFT
9% FUNDOS
25% CAIXA



74% CDI+
26% %CDI



84% AAA
7% AA+
3% AA
2% AA-
0% A+
0% A
4% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **DEZ**25

GAME11

outras teses



ACESSE O **RELATÓRIO**
DO MÊS **DEZ25**

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\$ 233,9
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

100%

NÚMERO ATIVOS

25 21 CRIs
04 FIIs

PREÇO DA COTA (DATACOM)

R\$ 9,26
por cota

RENTABILIDADE 12 MESES

13,11%
nos últimos 12 meses

YIELD MENSAL

1,08%

DURATION MÉDIA

4,1
anos

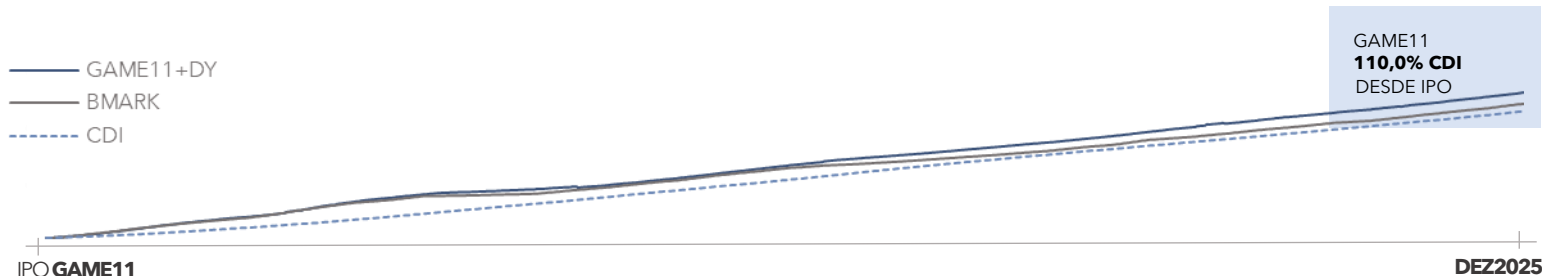
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,095
por cota

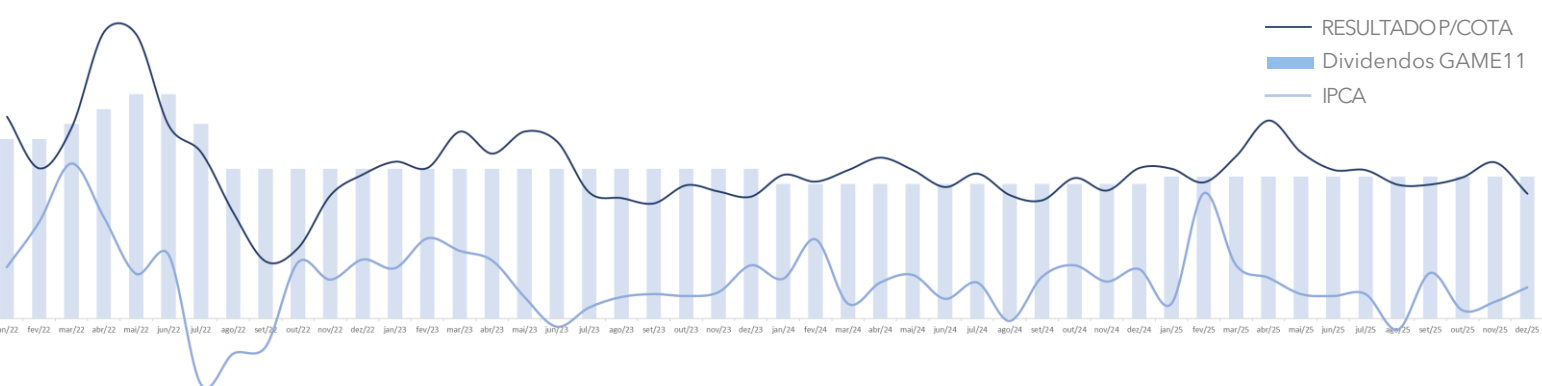
COTISTAS

21,4k
de cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



86% BETA
14% ALPHA
47% CORE
53% TÁTICO



65% MISTO
15% RESIDENCIAL
11% LOGÍSTICO
4% VAREJO
4% ESCRITÓRIO



59% IPCA
36% CDI
5% PRE

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