



**GA<sup>11</sup>  
RE** FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE



# RELATÓRIO GERENCIAL

abril | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO**   
números GARE11 | abr25
  - 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 GARE NA MÍDIA**  
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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



# 1.

# VISÃO

## GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

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



# VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

## OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

## PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

**R\$ 1,34**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

**39**  
imóveis

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

**R\$ 8,95**  
por cota

DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>

**11,5%**  
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

**512,4**  
mil m<sup>2</sup>

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

**R\$ 9,05**  
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

**R\$ 5,05**  
milhões

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

**12,5**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

**0,99**  
x

NÚMERO INVESTIDORES

**354,4**  
mil cotistas

VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GARE11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **2020**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATA COM | **ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **0,94% A 1,00%<sup>3</sup>**

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **147.458.223**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/04/2025 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

### MERCADO SEGUE **DESAFIADOR**, MAS **FIIS MANTÊM RECUPERAÇÃO** EM ABRIL

O mês de abril seguiu trazendo desafios ao mercado, com a taxa básica de juros mantida em 14,75% a.a. – patamar elevado que, segundo as projeções, deve se estender ao longo de 2025. Ainda assim, o mês foi marcado por uma leve melhora nos ativos de risco. O Ibovespa avançou 3,7%, impulsionado pelo movimento comprador em setores descontados, enquanto o dólar recuou 0,5%, encerrando abril cotado a R\$ 5,67.

**O IFIX também manteve sua trajetória positiva e acumula alta de 9,5% no ano**, beneficiado pela resiliência do setor de fundos imobiliários mesmo em meio ao ambiente de juros elevados. Essa dinâmica reforça a atratividade de ativos com renda previsível.

No caso do GARE11, **a cota encerrou o mês em R\$ 8,95 – o maior patamar registrado neste ano de 2025** – refletindo a consolidação da nova fase do fundo e a percepção positiva do mercado quanto à sua estratégia e perfil de risco.

### PRINCIPAIS MOVIMENTOS E CARTEIRA DO FUNDO | ABR 25

A carteira de imóveis do fundo permanece 100% adimplente e locada mediante contratos atípicos de locação, com um prazo médio de contrato superior a 12 anos. No mês de Abril, **2 imóveis - ambos locados à Air Liquide** nas cidades de Canoas e São José dos Campos – passaram por reajuste de aluguel. Juntas, essas propriedades representam 1,9% da receita do fundo, e o reajuste foi de 5,06%, correspondente ao IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

No mês passado, inauguramos uma nova seção "**GARE na Mídia**" em nossos relatórios. Nela, reuniremos entrevistas, lives e conteúdos de destaque que abordam a estratégia do fundo, seu posicionamento e perspectivas futuras. Convidamos todos a acompanharem essa nova iniciativa, que visa ampliar o acesso à informação e fortalecer a conexão entre o nosso time e os cotistas.

### EXPECTATIVA DE **VENDA DE ATIVOS** | GESTÃO ATIVA

Reforçamos o aquecimento do mercado imobiliário no que se refere a transações de ativos reais, nos segmentos logísticos e de varejo. A gestão permanece atenta e proativa na análise das diversas ofertas que vêm sendo apresentadas para venda de ativos do fundo e para aquisição de novas propriedades. **Da mesma forma como já fizemos anteriormente, daremos visibilidade ao mercado assim que houver termos acertados em documento (proposta) que traga algum tipo de vínculo (mesmo que por prazo pré-estabelecido) ao vendedor e/ou comprador.**

No que se refere ao imóvel GPA Campinas, as etapas do processo de venda não registraram avanços significativos em março. Reforçamos que, **à medida em que houver qualquer progresso relevante nas negociações em curso, manteremos o mercado devidamente informado sobre os desdobramentos.**

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

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



# 3.

## PERFORMANCE

### E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP

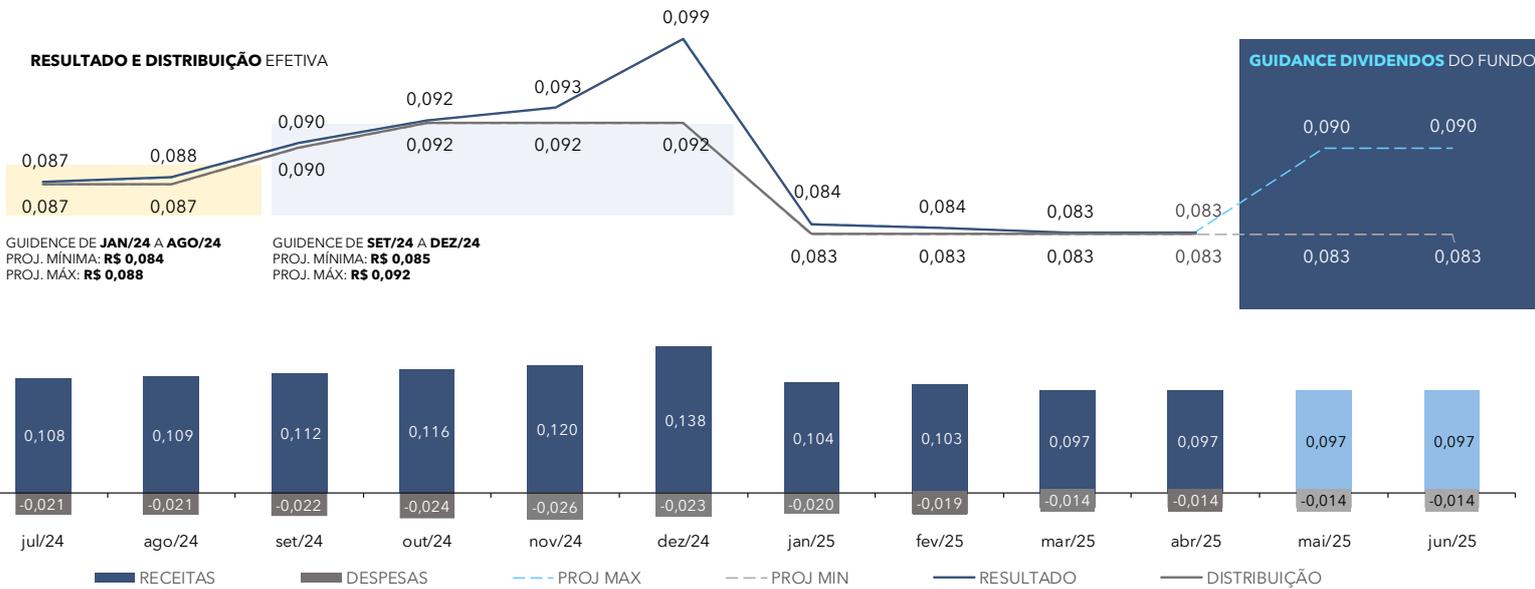


# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

composição do resultado, dividend yield e DRE

## DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

Seguindo o Guidance de Dividendos estabelecido até o final de 2024, o rendimento distribuído referente ao mês de Abril foi de R\$ 0,083 por cota. O pagamento foi efetuado no 5º dia útil de abril de 2025 (30/04/2025) para os cotistas com posição na DATACOM do fundo em 30/03/2025. Divulgamos um novo Guidance de Dividendos para o primeiro semestre de 2025, com uma projeção de rendimentos entre R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota,  **muito próximo ao guidance praticado pelo fundo ao longo de 2024**. Este novo patamar sustenta um Yield entre **11% e 13%**, alinhado ao que foi previamente divulgado no âmbito da última emissão de cotas do fundo.



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE apresentada a seguir reflete a nova configuração do GARE11, já integrando o portfólio do Carrefour, cuja liquidação foi concluída no mês de dezembro/24. Com isso, detalhamos o resultado dos últimos 12 meses do fundo, considerando a totalidade das cotas emitidas após a 6ª emissão. Em abril, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 0,93%, correspondente a 11,13% ao ano, isento de imposto de renda.

| VALORES EM MILHARES R\$          | dez/23  | jan/24  | fev/24  | mar/24  | abr/24  | mai/24  | jun/24  | jul/24  | ago/24  | set/24  | out/24  | nov/24  | dez/24  | jan/25  | fev/25  | mar/25  | abr/25  | 12 MESES |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| <b>TOTAL DE RECEITAS</b>         | 11.389  | 14.192  | 13.193  | 13.583  | 13.631  | 13.920  | 14.913  | 13.636  | 13.711  | 14.124  | 14.603  | 15.153  | 17.328  | 15.303  | 15.168  | 14.325  | 14.278  | 176.463  |
| RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA        | 7.191   | 8.093   | 8.438   | 8.494   | 6.948   | 7.945   | 8.979   | 7.693   | 7.793   | 8.121   | 8.539   | 9.369   | 8.669   | 9.191   | 8.791   | 7.780   | 7.593   | 98.463   |
| RESULTADO IMOB. RENDA URBANA     | -       | -       | -       | -       | 1.500   | 4.700   | 4.700   | 4.700   | 4.700   | 4.804   | 5.018   | 4.995   | 7.781   | 5.483   | 5.183   | 5.434   | 5.517   | 65.015   |
| RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRIs) | 3.670   | 5.378   | 4.468   | 4.671   | 5.072   | 1.206   | 1.175   | 1.190   | 1.175   | 1.157   | 1.009   | 685     | 502     | 529     | 1.111   | 984     | 1.117   | 11.840   |
| RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.) | 528     | 722     | 287     | 418     | 112     | 69      | 59      | 53      | 44      | 42      | 36      | 103     | 377     | 101     | 84      | 126     | 51      | 1.145    |
| <b>TOTAL DE DESPESAS</b>         | - 2.915 | - 2.970 | - 2.369 | - 2.632 | - 2.680 | - 2.970 | - 3.963 | - 2.632 | - 2.685 | - 2.749 | - 2.998 | - 3.222 | - 2.907 | - 2.941 | - 2.850 | - 2.066 | - 2.012 | - 33.993 |
| DESPESAS PATRIMONIAIS            | - 443   | - 425   | - 856   | - 914   | - 867   | - 941   | - 899   | - 844   | - 980   | - 938   | - 900   | - 971   | - 808   | - 921   | - 905   | - 892   | - 832   | - 10.832 |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)     | -       | - 113   | - 102   | - 20    | - 95    | - 270   | - 1.364 | - 89    | - 15    | - 39    | - 122   | - 268   | - 71    | - 84    | -       | -       | - 2     | - 2.325  |
| DESPESAS DIVERSAS                | - 112   | - 30    | - 29    | - 3     | - 25    | - 73    | - 23    | - 16    | - 16    | - 88    | - 104   | - 160   | - 44    | - 64    | - 50    | - 50    | - 50    | - 703    |
| DESPESAS FINANCEIRAS             | - 2.359 | - 2.403 | - 1.586 | - 1.695 | - 1.694 | - 1.685 | - 1.676 | - 1.683 | - 1.675 | - 1.757 | - 1.888 | - 1.878 | - 1.867 | - 1.891 | - 1.881 | - 1.124 | - 1.128 | - 20.133 |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO</b>         | 4.101   | 11.222  | 10.824  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 10.980  | 11.026  | 11.374  | 11.605  | 11.733  | 12.435  | 12.363  | 12.318  | 12.259  | 12.266  | 140.261  |
| RECEITAS                         | 11.389  | 14.192  | 13.193  | 13.583  | 13.631  | 13.920  | 14.913  | 13.636  | 13.711  | 14.124  | 14.603  | 15.153  | 17.328  | 15.303  | 15.168  | 14.325  | 14.278  | 176.463  |
| DESPESAS                         | - 2.915 | - 2.970 | - 2.369 | - 2.632 | - 2.680 | - 2.970 | - 3.963 | - 2.656 | - 2.685 | - 2.749 | - 2.998 | - 3.222 | - 2.907 | - 2.941 | - 2.850 | - 2.066 | - 2.012 | - 34.018 |
| DY RECIBOS                       | - 4.373 | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 199     | -       | 1.986   | -       | -       | 2.185    |
| <b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO</b> | 4.829   | 10.573  | 10.824  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 10.950  | 11.328  | 11.580  | 11.580  | 11.580  | 12.239  | 12.239  | 12.239  | 12.239  | 138.824  |
| <b>RESULTADO POR COTA¹</b>       | 0,071   | 0,089   | 0,086   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,088   | 0,090   | 0,092   | 0,093   | 0,099   | 0,084   | 0,084   | 0,083   | 0,083   | 1,057    |
| <b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹</b>    | 0,084   | 0,084   | 0,086   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,087   | 0,090   | 0,092   | 0,092   | 0,092   | 0,083   | 0,083   | 0,083   | 0,083   | 1,046    |

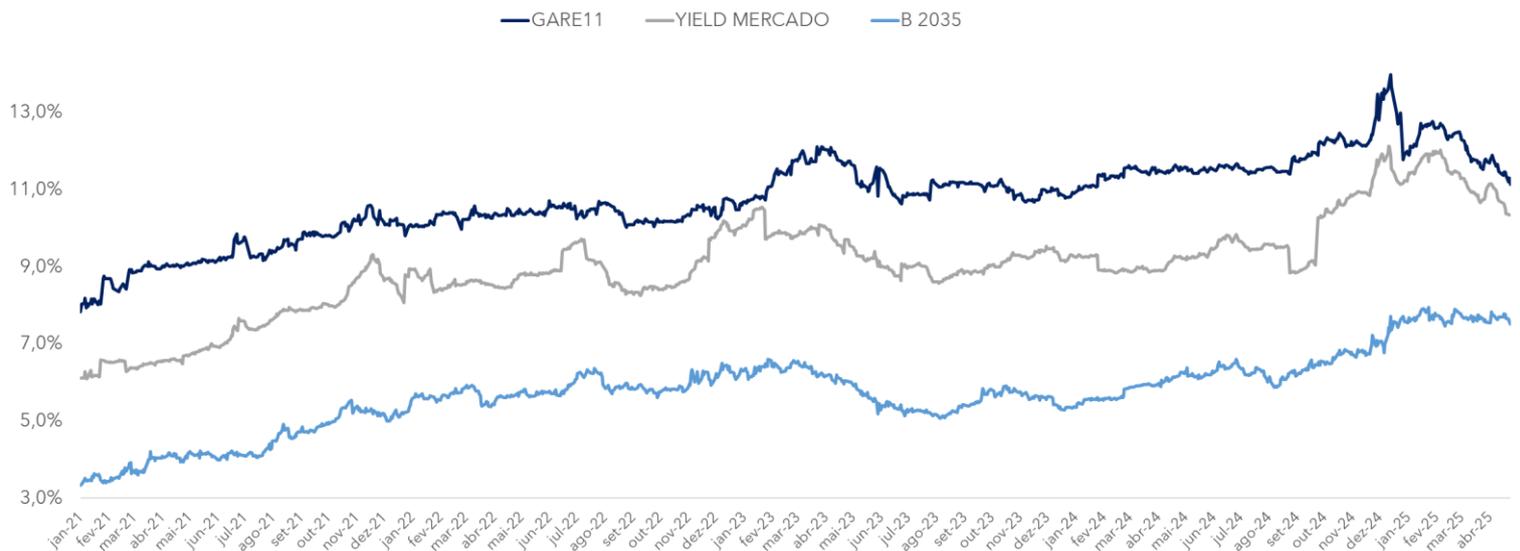
# PERFORMANCE GARE11

## rentabilidade, liquidez e cotistas

### RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Abril (30/04) com o valor de R\$ 8,95, atingindo a rentabilidade total no mês de 11,13% a.m., considerando o dividendo de R\$ 0,083/cota. O fundo segue apresentando uma combinação muito competitiva entre retorno, PL do fundo, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos FIIs de Tijolo do IFIX. Reforçamos nosso entendimento para evolução no patamar de valor da cota do fundo no secundário (Vide Seção "O GARE na Fila do Pão").

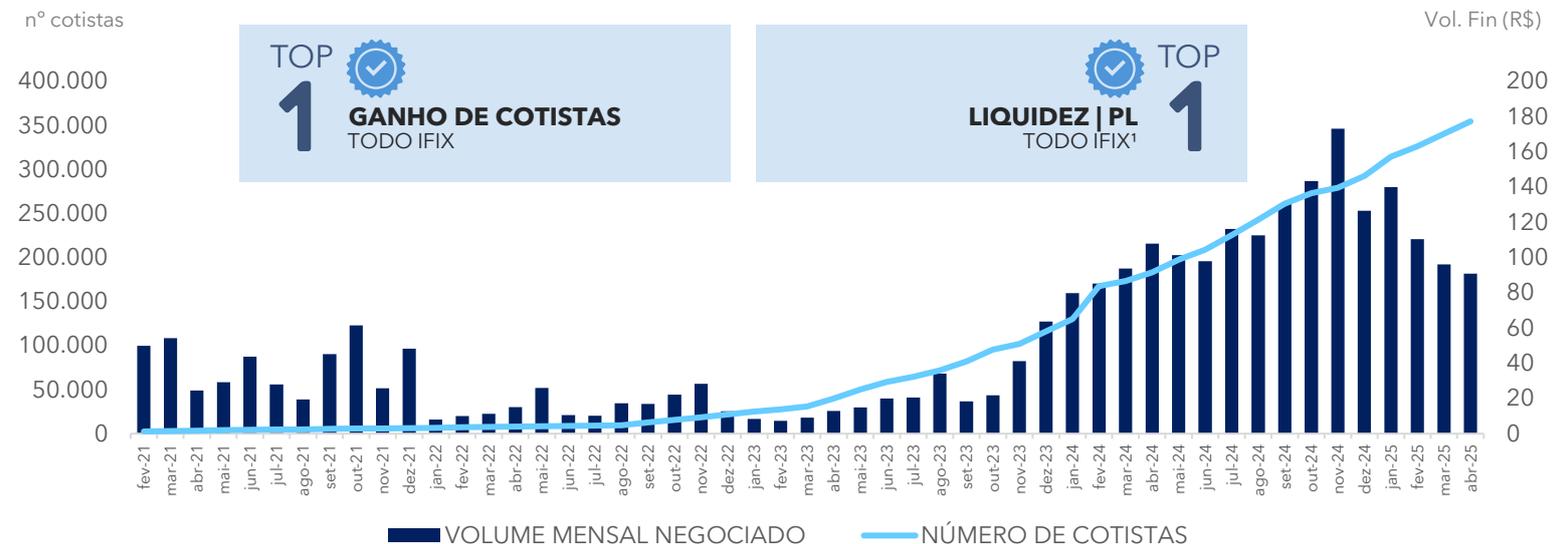
Ao final do mês de Março, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 3,63%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.



### 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\$ 90,8 milhões (pelo número de pregões reduzidos, em razão dos feriados do mês de abril), com uma liquidez média diária de R\$ 4,54 milhões.

Durante o mês de Abril o fundo alcançou a marca de **354.439 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.



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

# 4.

# PORTFÓLIO

## GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

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



# O PORTFÓLIO GARE11

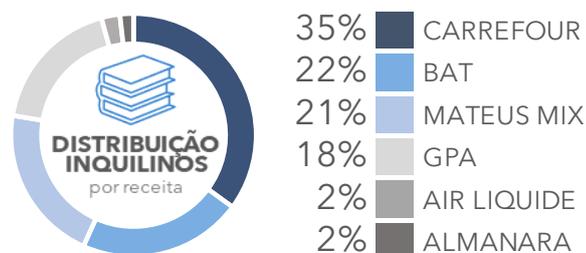
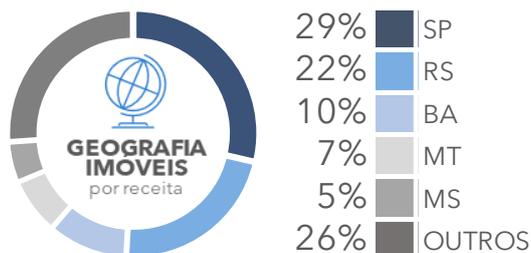
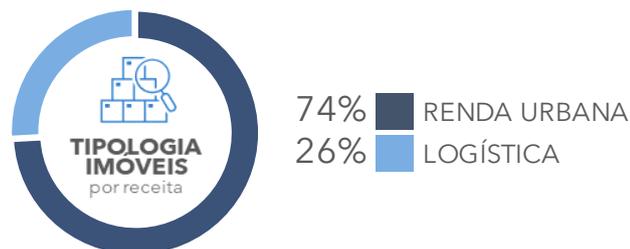
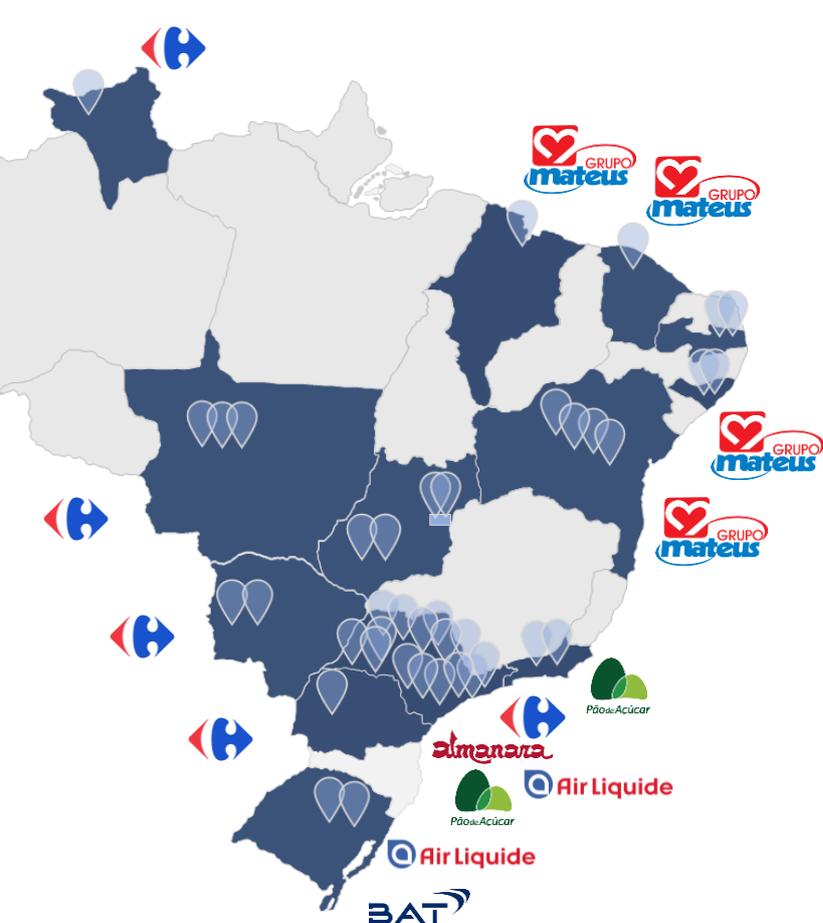
## diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

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

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS



### RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



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



# OS IMÓVEIS

mais de **512mil m<sup>2</sup>** de ABL distribuídos em ativos logísticos e renda urbana

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

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

## PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA - SP

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

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



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

**RENTA URBANA**

**2.479m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**18 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

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

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

**RENTA URBANA**

**2.141m<sup>2</sup>**  
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.

**RENTA URBANA**

**7.252m<sup>2</sup>**  
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.

**RENTA URBANA**

**3.540m<sup>2</sup>**  
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 Açúcar e está localizada na Avenida Higienópolis, um importante corredor comercial na cidade de Santo André.

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



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

**RENDA URBANA**

**2.141m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico

### PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

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

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



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

**RENDA URBANA**

**2.895m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico

### PÃO DE AÇÚCAR | PARÓQUIA - RJ

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

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



AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

**RENDA URBANA**

**5.439m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**18 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

A loja possui bandeira Extra e tem frente para a Avenida José Bento Ribeiro Dantas em Manginhos, 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**

**2.786m<sup>2</sup>**  
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**

**2.994m<sup>2</sup>**  
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**

**3.660m<sup>2</sup>**  
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.



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

**RENDU  
URBANA**

**6.130m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**15 anos**  
Contrato Atípico

### MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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



AV. DURVAL G. MONTEIRO, 9207 - TABULEIRO

**RENDU  
URBANA**

**14.794m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico

### MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

**RENDU  
URBANA**

**11.637m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS | JACOBINA - BA

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

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

**RENDA  
URBANA**

**12.850m<sup>2</sup>**  
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**

**7.693m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>, exercendo uma influência que se estende para além das fronteiras do próprio município.

**RENDA  
URBANA**

**7.316m<sup>2</sup>**  
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.



AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

**RENDA URBANA**

**12.810m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico

### MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

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

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



R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

**RENDA URBANA**

**7.900m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico

### MATEUS | SOUSA - PB

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

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



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

**RENDA URBANA**

**6.307m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### MATEUS | TIMON - MA

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

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

**RENDA URBANA**

**15.643m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**25 anos**  
Contrato Atípico



AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

### CARREFOUR/ ATC | ARARAQUARA -SP

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

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

**RENDA URBANA**

**14.836m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

### CARREFOUR/ ATC | ATIBAIA -SP

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

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

**RENDA URBANA**

**13.029m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295- RECREIO ESTORIL

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ ATC | BARRETOS -SP

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

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



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

**RENDA URBANA**

**13.748m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico

### CARREFOUR/ ATC | CARAGUATATUBA -SP

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

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.



AV. JOSE HERCULANO S/N

**RENDA URBANA**

**13.958m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico

### CARREFOUR/ ATC | PRESIDENTE PRUDENTE -SP

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

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



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

**RENDA URBANA**

**13.719m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico

# OS IMÓVEIS

## detalhes

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

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

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

**RENDA URBANA**

**12.238m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



RUA DA AGRICULTURA, 3650

### CARREFOUR/ ATC | MARINGÁ - PR

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

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

**RENDA URBANA**

**11.525m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE

### CARREFOUR/ ATC | LUCAS DO RIO VERDE - MT

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

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

**RENDA URBANA**

**15.400m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



AV. UNIVERSITARIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR/ ATC | TRÊS LAGOAS - MS

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

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

**RENDA**  
**URBANA**

**13.722m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

### CARREFOUR/ ATC | ANÁPOLIS - GO

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

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

**RENDA**  
**URBANA**

**13.837m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



RODOVIA BR -060, KM 123

### CARREFOUR/ ATC | BOA VISTA - RR

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

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

**RENDA**  
**URBANA**

**27.277m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**13 anos**  
 Contrato Atípico



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

# OS IMÓVEIS

## detalhes

### CARREFOUR /ATC | EUSÉBIO/FORTALEZA - CE

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

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

**RENDA URBANA**

**12.546m<sup>2</sup>**  
Área Locável

**13 anos**  
Contrato Atípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305- COAÇU

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

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

**17.800m<sup>2</sup>**  
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**

**7.000m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup> de terreno.

**LOGÍSTICO**

**79.984m<sup>2</sup>**  
 Área Locável

**10 anos**  
 Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

### ALMANARA | JANDIRA - SP

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

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

**LOGÍSTICO**

**5.409m<sup>2</sup>**  
 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<br>BRL BILHÕES | RECEITA LÍQUIDA<br>BRL BILHÕES | % RECEITA<br>FUNDO | RATING      |
|----------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------|
| AIR LIQUIDE                | GÁS INDUSTRIAL  | 449,7                     | 147,7                          | 2%                 | AAA (S&P)   |
| BAT                        | BENS DE CONSUMO | 388,9                     | 168,0                          | 19%                | AAA (S&P)   |
| GRUPO MATEUS               | VAREJO          | 15,9                      | 26,8                           | 19%                | AAA (FITCH) |
| GPA<br>GRUPO PÃO DE AÇUCAR | VAREJO          | 1,1                       | 19,2                           | 16%                | AA+ (FITCH) |
| ALMANARA <sup>1</sup>      | ALIMENTOS       | N/A                       | N/A                            | 2%                 | N/A         |
| GRUPO CARREFOUR            | VAREJO          | 26,3                      | 109,9                          | 31%                | AAA (S&P)   |

### CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

**AAA AA+ AA**

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

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

## QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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



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



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



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



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

# 5.

# ALAVANCAGEM

## GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

**ATACADÃO** | ARARAQUARA, SÃO PAULO



# ALAVANCAGEM FINANCEIRA

## perfil CRIS e gestão de caixa

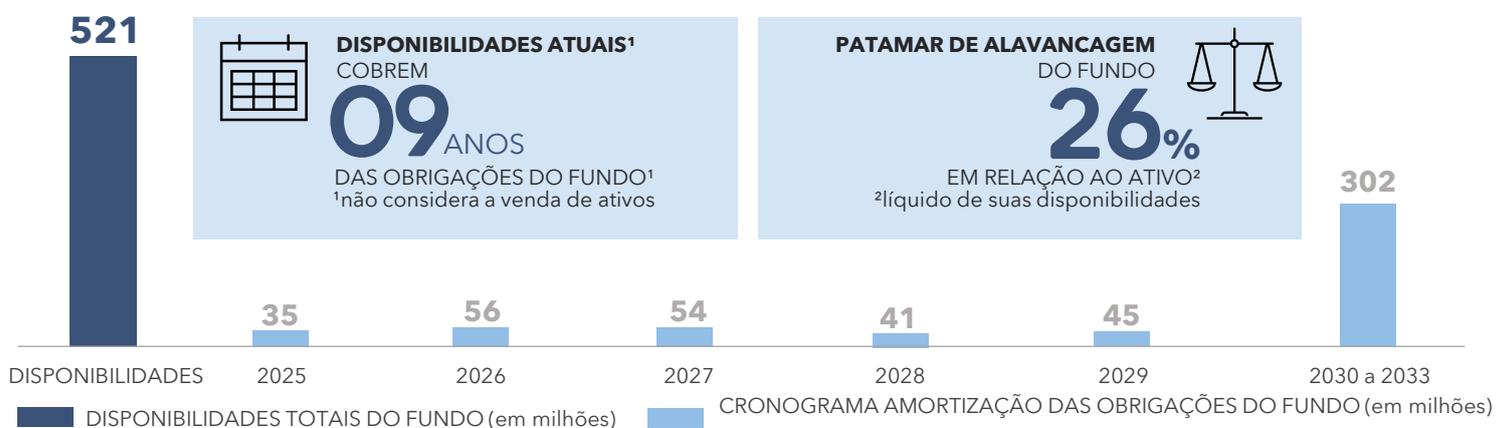
### PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

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

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

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

### GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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

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

Pelo fato das operações de alavancagem com CRIs acompanharem o prazo dos contratos de aluguel, as obrigações de amortização vão até o ano de 2047. A somatória do volume de obrigações de amortização até esta data (dada a participação do GARE nas mesmas) é de R\$939MM. Portanto, o objetivo do Gráfico acima é apresentar o planejamento e organização do fundo (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo (quase 10 anos de cobertura).

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

# 6.

## O GARE

### "NA FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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



# O GARE NA "FILA DO PÃO"

## posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

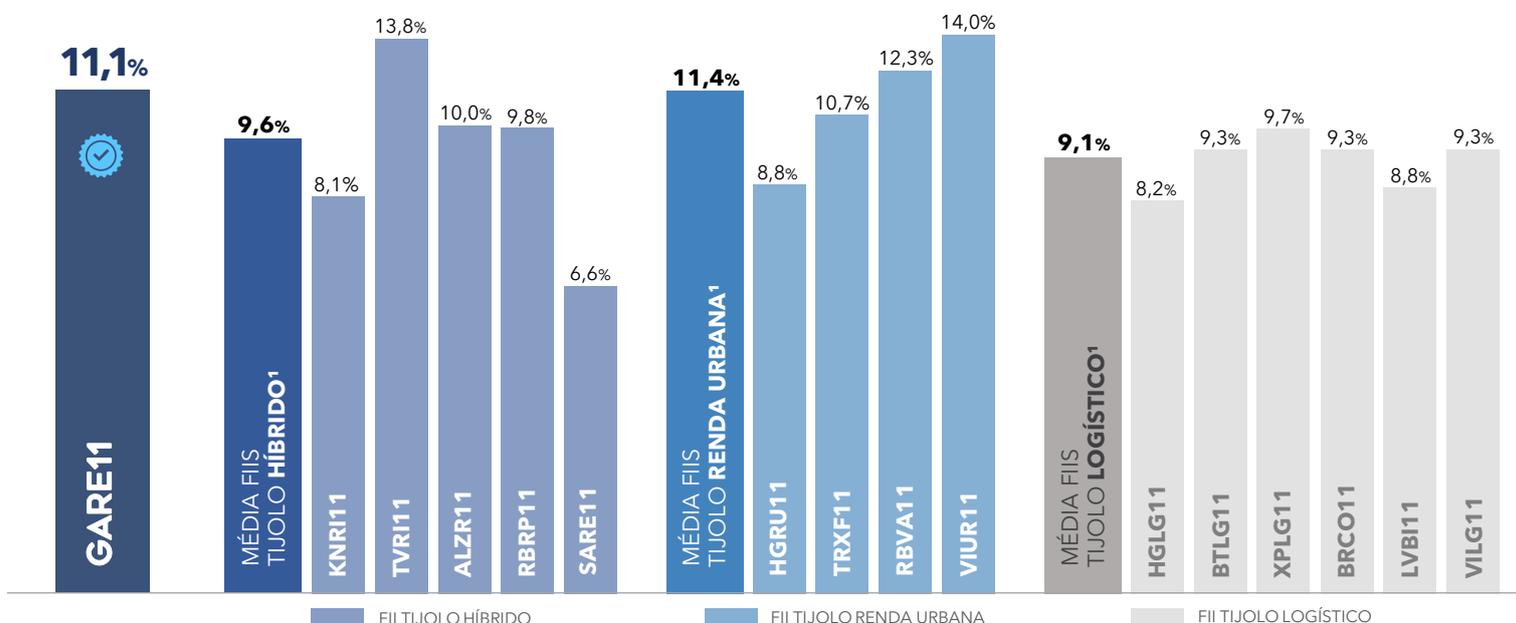
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de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

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

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

### PATAMAR DE DIVIDEND YIELD ENTRE FUNDOS COMPARÁVEIS

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



Fonte: Quantum Finance 30/04/2025 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora  
<sup>1</sup>Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

### COBERTURA E CARTEIRAS RECOMENDADAS

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



# O GARE NA "FILADE DO PÃO"

## posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

### POSICIONAMENTO DO FUNDO E FIIS COMPARÁVEIS NO MERCADO

Dado perfil da carteira de imóveis do GARE11, que mescla ativos de Logística e de Renda Urbana, trouxemos um quadro comparativo dos principais números do fundo e dos principais FIIs das classes comparáveis a ele: FIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIs de TIJOLO RENDA URBANA e FIIs de TIJOLO LOGÍSTICO.

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

| CLASSIFICAÇÃO                  | FII TIJOLO HÍBRIDO |           |           |           |           |           |
|--------------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| TICKER DO FUNDO                | GARE11             | KNRI11    | TVRI11    | ALZR11    | RBRP11    | SARE11    |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)      | 1.335              | 4.561     | 1.617     | 1.273     | 930       | 725       |
| VOLUME ATIVOS (\$MM)           | 1.748              | 4.994     | 1.630     | 2.038     | 964       | 1.124     |
| NÚMERO ATIVOS (#)              | 39                 | 21        | 59        | 23        | 11        | 3         |
| ABL TOTAL (000m <sup>2</sup> ) | 512                | 722       | 296       | 227       | 487       | 80        |
| BREAKDOWN RECEITA (%)          | RU   66%           | LOG   46% | RU   34%  | OFC   39% | OFC   71% | OFC   49% |
|                                | LOG   34%          | OFC   54% | OFC   66% | LOG   33% | LOG   29% | LOG   51% |
|                                | -                  | -         | RU   28%  | -         | -         | -         |
| VACÂNCIA (%)                   | 0%                 | 8%        | 4%        | 0%        | 8%        | 58%       |
| ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)  | 100%               | 46%       | 0%        | 100%      | 45%       | 0%        |
| PRAZO CONTRATOS (anos)         | 12,5               | 9,34      | 3,2       | 9,8       | 3,90      | 4,3       |
| NÚMERO INQUILINOS              | 6                  | > 50      | 2         | 14        | > 40      | 15        |
| P/VP                           | 0,99               | 0,92      | 0,88      | 0,94      | 0,64      | 0,60      |
| Y12M @ MKT (a.a.%)             | 11,7%              | 8,1%      | 13,3%     | 8,8%      | 12,6%     | 6,1%      |
| Y12M @ VP (a.a.%)              | 11,6%              | 7,4%      | 11,8%     | 8,2%      | 8,1%      | 3,7%      |
| BASE COTISTAS (mil)            | 354                | 298       | 63        | 153       | 67        | 30        |
| LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)          | 4.538              | 6.990     | 1.218     | 3.124     | 1.187     | 907       |
| LIQUIDEZ/PL                    | 3,40               | 1,53      | 0,75      | 2,45      | 1,28      | 1,25      |
| COTISTAS/PL                    | 0,27               | 0,07      | 0,04      | 0,12      | 0,07      | 0,04      |

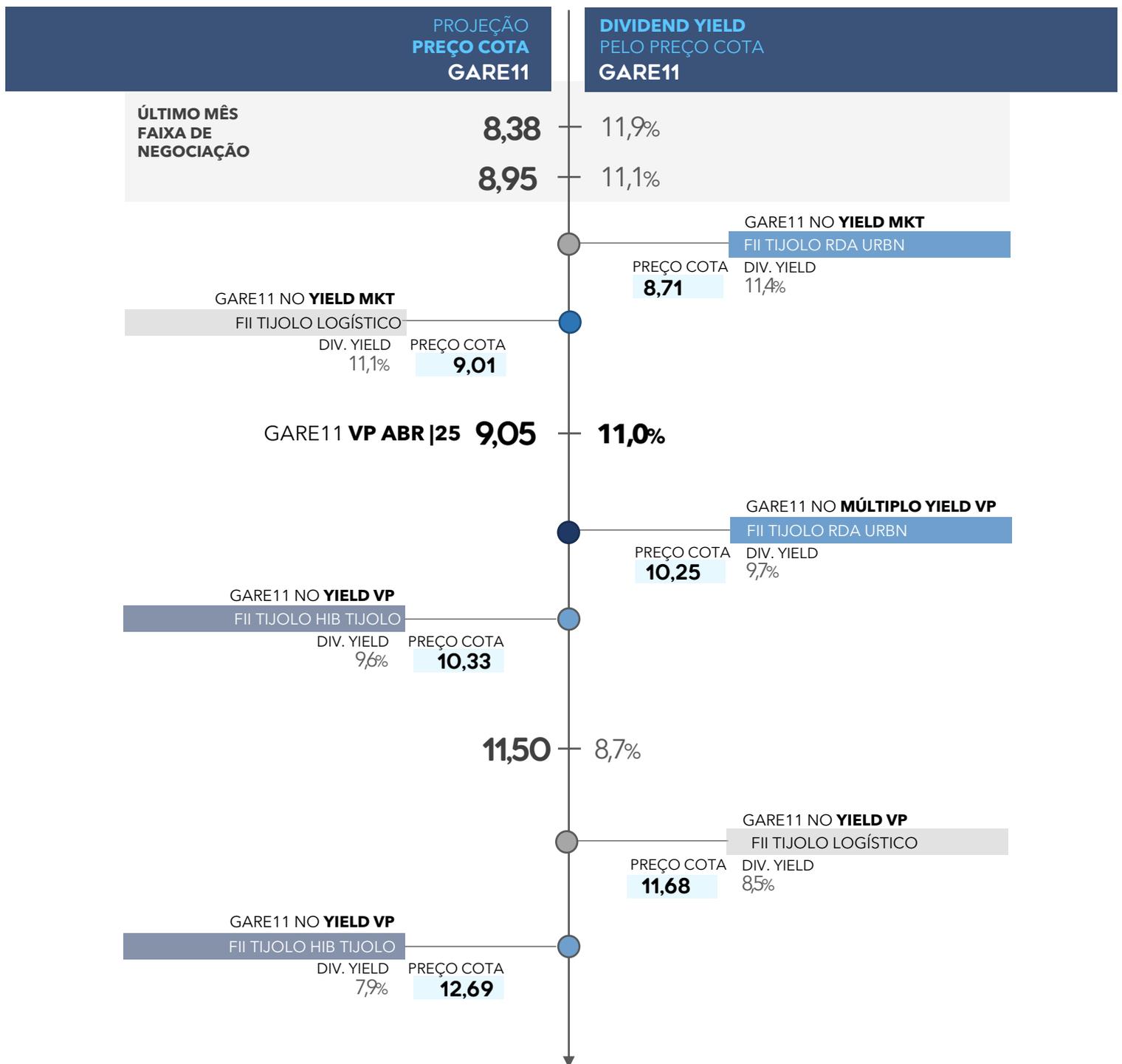
| CLASSIFICAÇÃO                  | FII TIJOLO RENDA URBANA |           |           |           |           | FII TIJOLO LOGÍSTICO |            |            |            |            |            |
|--------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| TICKER DO FUNDO                | GARE11                  | HGRU11    | TRXF11    | RBVA11    | VIUR11    | HGLG11               | BTLG11     | XPLG11     | BRCO11     | LVBI11     | VILG11     |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO (\$MM)      | 1.335                   | 2.918     | 2.038     | 1.664     | 236       | 5.499                | 4.498      | 3.328      | 1.881      | 2.011      | 1.688      |
| VOLUME ATIVOS (\$MM)           | 1.748                   | 3.054     | 3.297     | 1.936     | 356       | 6.299                | 4.698      | 3.569      | 1.896      | 2.164      | 1.922      |
| NÚMERO ATIVOS (#)              | 39                      | 70        | 58        | 83        | 7         | 28                   | 34         | 18         | 12         | 10         | 15         |
| ABL TOTAL (000m <sup>2</sup> ) | 512                     | 612       | 593       | 301       | 96        | 1.600                | 1.300      | 1.001      | 472        | 550        | 590        |
| BREAKDOWN RECEITA (%)          | RU   66%                | RU   100% | RU   100% | RU   100% | RU   100% | LOG   100%           | LOG   100% | LOG   100% | LOG   100% | LOG   100% | LOG   100% |
|                                | LOG   34%               | -         | -         | -         | -         | -                    | -          | -          | -          | -          | -          |
|                                | -                       | -         | -         | -         | -         | -                    | -          | -          | -          | -          | -          |
| VACÂNCIA (%)                   | 0%                      | 1%        | 0%        | 5%        | 3%        | 7%                   | 2%         | 5%         | 5%         | 10%        | 3%         |
| ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)  | 100%                    | 83%       | 94%       | 58%       | 79%       | 30%                  | 35%        | 53%        | 38%        | 34%        | 9%         |
| PRAZO CONTRATOS (anos)         | 12,5                    | 10,0      | 15,2      | 6,4       | 9,7       | 4,3                  | 5,2        | 5,3        | 4,8        | 4,1        | 3,7        |
| NÚMERO INQUILINOS              | 7                       | 12        | 7         | 10        | 6         | > 50                 | > 50       | 46         | 12         | 33         | > 50       |
| P/VP                           | 0,99                    | 0,98      | 1,02      | 0,82      | 0,66      | 0,99                 | 0,97       | 0,95       | 0,95       | 0,82       | 0,78       |
| Y12M @ MKT (a.a.%)             | 11,7%                   | 9,7%      | 12,3%     | 13,0%     | 14,0%     | 8,2%                 | 9,3%       | 9,4%       | 9,3%       | 9,8%       | 8,7%       |
| Y12M @ VP (a.a.%)              | 11,6%                   | 9,5%      | 12,6%     | 10,7%     | 9,2%      | 8,1%                 | 9,0%       | 8,9%       | 8,8%       | 8,1%       | 6,8%       |
| BASE COTISTAS (mil)            | 354                     | 219       | 185       | 70        | 47        | 501                  | 385        | 341        | 120        | 132        | 146        |
| LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)          | 4.538                   | 4.030     | 7.050     | 1.715     | 197       | 6.664                | 7.101      | 2.908      | 2.998      | 2.293      | 1.691      |
| LIQUIDEZ/PL                    | 3,40                    | 1,38      | 3,46      | 1,03      | 0,83      | 1,21                 | 1,58       | 0,87       | 1,59       | 1,14       | 1,00       |
| COTISTAS/PL                    | 0,27                    | 0,08      | 0,09      | 0,04      | 0,20      | 0,09                 | 0,09       | 0,10       | 0,06       | 0,07       | 0,09       |

# O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 30/04/25) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Dezembro|24). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



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

# 7.

# GARE

## NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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



# O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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

LIVE GARE11 | 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"

LIVE GALG11 | PROFESSOR BARONI | 10/2022



"GALG11: ENTENDA OS PRÓXIMOS PASSOS DA GESTÃO"

LIVE GALG11 | FUNDS EXPLORER | 11/2021



"A GUARDIAN GESTORA, O GALG11 E O SETOR DE LOGÍSTICA."

# 8.

## A GUARDIAN

### GESTORA

estrutura e frentes de atuação

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



# A GUARDIAN GESTORA

a gestora

## QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 5,0 bilhões** sob gestão distribuídos entre 12 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 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\$ 5.7**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES  
 **+370K**  
investidores

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

FUNDOS  
 **19**  
veículos de investimento

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

MERCADO IMOBILIARIO  
 **20**  
anos de experiência

## CARACTERISTICAS DO FUNDO

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

**GUSTAVO ASDOURIAN**  
CEO

### GESTÃO DE INVESTIMENTO

### R.I., SALES E RESEARCH

### COMPLIANCE E RISCO

#### CRÉDITO ESTRUTURADO

#### CRÉDITO PRIVADO

#### IMOBILIÁRIO

**PEDRO KLUPPEL**  
GESTÃO R.I., MKT, SALES E RESEARCH

**LUCCAS BARTOLI**  
GESTÃO RISCO E COMPLIANCE

**THIAGO CONCA**  
GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO

**RANDALL TERADA**  
GESTÃO CRÉDITO PRIVADO

#### PAPEL

#### TIJOLO

**JULIEN AVRIL**  
GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO

**ANTONIO LOPES**  
GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS

**GUILHERME MAZIERO**  
GESTÃO PATRIMONIAL

Ao todo a Gestora reúne 25 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

# GAME11

outras teses

ACESSE O RELATÓRIO  
DO MÊS DE **ABR25**

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\$ 203,9**  
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

**100%**

NÚMERO ATIVOS

**26** 23 CRIs  
03 FIIs

PREÇO DA COTA (DATACOM)

**R\$ 8,65**  
por cota

RENTABILIDADE 12 MESES

**12,58%**  
nos últimos 12 meses

YIELD MENSAL

**1,10%**

DURATION MÉDIA

**4,8**  
anos

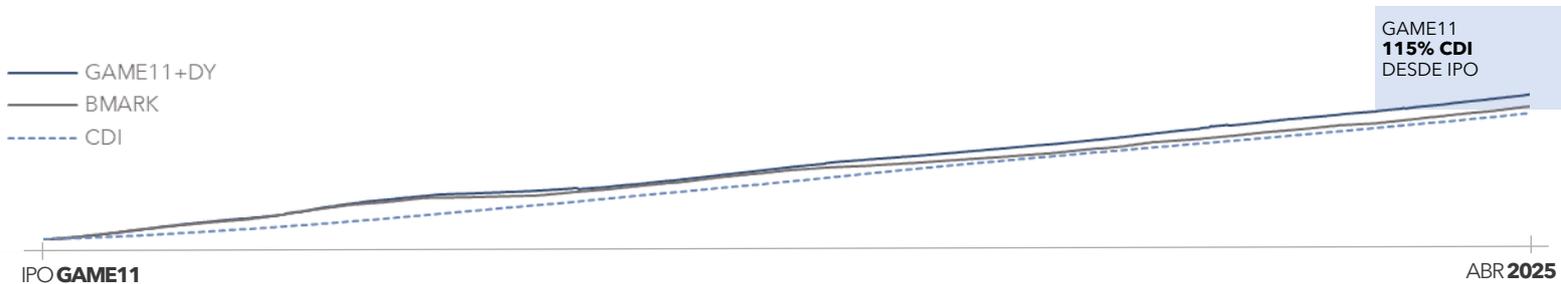
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

**R\$ 0,095**  
por cota

COTISTAS

**22,3K**  
de cotistas

## RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



## FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



86% BETA  
14% ALPHA  
67% CORE  
33% TÁTICO



28% LOGÍSTICO  
26% MISTO  
22% VAREJO  
20% RESIDENCIAL  
4% ESCRITÓRIO



75% IPCA  
25% CDI

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA

| COTA<br>GAME11 | 8,00          | 8,40          | 8,60          | 9,00          | 9,20         | 9,60         | 9,80         |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| IPCA+<br>75,0% | <b>12,75%</b> | <b>11,71%</b> | <b>11,20%</b> | <b>10,16%</b> | <b>9,64%</b> | <b>8,61%</b> | <b>8,09%</b> |
| CDI+<br>25,0%  | <b>8,79%</b>  | <b>7,56%</b>  | <b>6,94%</b>  | <b>5,70%</b>  | <b>5,08%</b> | <b>3,85%</b> | <b>3,23%</b> |

# 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 abril, **o fundo rendeu 1,11% , o equivalente a 105,1% do CDI no período e 108,2% 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 | **106,15% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 48.630.203,47**

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    |
|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>2025</b> | Fundo | 4,42%  | 1,14%  | 1,10%  | 0,99%  | 1,11%  |        |        |        |        |        |        |        |        |
|             | CDI   | 4,08%  | 1,01%  | 0,99%  | 0,96%  | 1,06%  |        |        |        |        |        |        |        |        |
|             | %CDI  | 108,2% | 113,0% | 111,4% | 102,9% | 105,1% |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>2024</b> | 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% |
| <b>2023</b> | 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



58% DEBÊNTURE  
3% CAIXA  
10% ZERAGEM  
10% FUNDOS  
5% LFT  
14% CRI



81% CDI+  
19% %CDI



59% AAA  
16% AA+  
6% AA  
4% AA-  
0% A+  
0% A  
14% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA  
DO MÊS DE **ABR25**

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

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

### CONTATO

 ENDEREÇO  
AV. 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



### AVISO LEGAL

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Guardian Gestora e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Guardian Gestora, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: [ri@guardian-asset.com](mailto:ri@guardian-asset.com)