



**GA¹¹
RE** FII
GUARDIAN
REAL ESTATE




RELATÓRIO GERENCIAL

dezembro | 24

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números GARE11 | dez24
 - 1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS
 - 1.2 O GARE HOJE
- 2 COMENTÁRIOS DO GESTOR**
destaques e principais movimentos
- 3 PERFORMANCE E RESULTADOS**
dividendos, cota e secundário
- 4 PORTFÓLIO GARE11**
macro números, imóveis e inquilinos
 - 4.1 OS IMOVEIS
 - 4.2 PERFIL DOS INQUILINOS
- 5 ALAVANCAGEM**
perfil CRIS e gestão de caixa
- 6 GARE NA FILA DO PÃO**
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização
- 7 A GUARDIAN GESTORA**
estruturas e frente de atuação

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



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\$ 1,37**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

 **R\$ 0,092**
por cota

NÚMERO ATIVOS

 **40**
imóveis

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$ 8,50**
por cota

DIVIDEND YIELD¹

 **13,0%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **543**
mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,30**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 6,66**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **14,0**
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,91**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **292,4**
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%³**

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **125.866.045**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/11/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS
(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA
(3) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

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

MUDANÇAS E MOVIMENTOS RG I DEZ24

No relatório de dezembro de 2024, apresentamos o portfólio consolidado do GARE11, agora incluindo os 15 imóveis recém-adquiridos do grupo Carrefour (bandeira Atacadão). A seguir, detalhamos a conclusão da liquidação dessa aquisição, finalizada ao longo deste mês e em cada seção, disponibilizamos informações adicionais para melhor compreensão do impacto desta operação no portfólio.

CENÁRIO DE VOLATILIDADE E IFIX EM MÍNIMAS HISTÓRICAS | DEZ24

As primeiras semanas de dezembro estressaram ainda mais o cenário desafiador já observado em novembro no mercado de FIIs, com o IFIX acumulando uma desvalorização superior a 8% até a metade do mês, seu menor patamar no ano. Entretanto, uma expressiva pressão compradora nos últimos dias do período contribuiu para que o índice encerrasse dezembro com uma rentabilidade negativa mais moderada, de -0,67%. Desdobramentos da postura apresentada pelo governo Federal em relação ao compromisso e pragmatismo orçamentário, somado a fatores externos, estressaram muito as curvas de juros (em todos os vértices), refletindo taxa Selic acima de 15% por considerável período de tempo. Em meio a este complexo quadro observou-se fuga de capitais e forte solavanco no câmbio (trazendo ainda mais pressão em preços). Esta conjuntura obviamente ancorou um forte ajuste ao patamar de preços dos FIIs, levando muitos deles a atingirem seus mínimos históricos.

Ressaltamos que não houve e não há uma deterioração nos fundamentos da tese de investimento, como inadimplência nos alugueis, vacância ou piora expressiva no contexto de crédito dos inquilinos. Os pilares da estratégia do GARE (contratos atípicos de longo prazo com inquilinos de 1ª linha) se provam resilientes em momentos mais ríspidos de mercado. O ajuste no preço da cota fora ancorado principalmente por questões sistêmicas do mercado.

Importante mencionar que os movimentos de rebalanceamento de carteiras automatizadas, comuns no início e no final de cada mês e o aumento do volume de operações de day trade no mercado secundário de GARE11 também se mantiveram relevantes e contribuíram para uma maior pressão na cotação do GARE11.

GRANDE OPERAÇÃO 2S2024 | MOVIMENTOS PARA AQUISIÇÃO CARREFOUR | FOTOGRAFIAS DO GARE11

O 2º Semestre de 2024 foi marcado internamente pelo planejamento e execução de uma grande operação dentro do GARE11. Este foi um movimento superlativo, complexo, cheio de detalhes e que envolveu diversas frentes distintas. Estas frentes se desdobram em: **compra de ativos, venda de ativos, amortização antecipada de dívidas, securitização de novos recebíveis, captação de recursos, etc.** Dos primeiros ensaios até a sua conclusão integral (uma vez que resta um último movimento a ser liquidado) estimamos **quase 12 meses de trabalho e a somatória de valores envolvidos em todas as frentes ultrapassa R\$ 1,5 bilhões de reais.** Todo este processo envolvia algumas etapas simultâneas e outras interdependentes, trazendo ainda mais complexidade em sua condução. **Nos esforçamos ao longo destes meses, dentro de nossas possibilidades legais (uma vez que haviam vedações contratuais e legais de publicidade que restringiam a divulgação de diversos aspectos da operação), em dar luz aos elementos do processo inteiro na cronologia permitida, de modo a possibilitar que o investidor tangibilizasse o resultado final que esperávamos.**

Desde os primeiros rascunhos, este plano sempre objetivou agregar extremo valor à tese de investimento do GARE, com expansão do portfólio, diversificação de riscos e aumento da capacidade de geração de retornos adicionais à exploração apenas de renda nos imóveis. No entanto estes objetivos sempre estiveram alinhados ao **intuito primário de manutenção dos pilares da tese de investimento (estabilidade, previsibilidade e matriz de risco comedida) e da fotografia do fundo ao longo de 2024 que fez com que o GARE mais do que dobrasse seu número de cotistas, alcançando mais de 300 mil investidores:**

“Um fundo de excelente portfólio de imóveis, alugados para inquilinos de ótima capacidade de crédito, mediante contratos atípicos de locação de longuíssimo prazo e multa de rescisão integral, com estrutura de capital inteligente e responsável - em patamar de alavancagem comedido e colchão de disponibilidades suficiente para cobertura de mais de 10 anos de amortização de suas obrigações financeiras.”

Importante reforçar que **nos encontramos em estágio de avanço de 90% da operação como um todo**, ficando pendente a liquidação da venda do Ativo BRF VISA (galpão logístico em Pernambuco locado à BRF), cuja conclusão está prevista para a virada de janeiro para fevereiro. Desta forma, **assim como a fotografia do fundo apresentada no relatório de novembro, a posição do fundo referente ao mês de dezembro ainda se trata de uma fotografia parcial que não reflete a configuração final do GARE11 para o ano de 2025.** Assim que liquidada a venda de BRF VISA teremos uma fotografia bastante próxima do que o fundo apresentava em outubro/24 em termos de estrutura de capital, patamar de alavancagem e “colchão” de disponibilidades para cobertura do fluxo de amortização das obrigações.

Dito isso, passemos a um detalhamento da execução dos passos desta operação realizados em dezembro/24. Na 2ª quinzena fora liquidada a aquisição do portfólio de 15 ativos do Grupo Carrefour, em transação que totalizou R\$ 725MM. Este montante fora coberto parte pelo consumo de parcela das disponibilidades do fundo (R\$341MM) e parte pela securitização de recebíveis oriundos do contrato atípico de locação de 13 anos firmado com o Carrefour (R\$384MM). **Importante destacar que este balanceamento entre o consumo das disponibilidades próprias e a antecipação de recebíveis fora dessa maneira definido pela opção da gestão em manter um maior conforto de disponibilidades diante de 3 fatores: (i) o resultado expressivo obtido na alocação do caixa do fundo ao longo de 2024, nas compromissadas com remuneração atrelada ao CDI, (ii) pela prerrogativa de estar líquido em um momento de maior escassez de capital e aversão a risco no mercado para potencial aproveitamento de oportunidades e, principalmente, (iii) para a manutenção do colchão de disponibilidades para cobertura do fluxo de amortizações.**

Ao final do mês de dezembro restara apenas R\$30MM de parcela remanescente a ser paga ao Carrefour (dentro dos R\$725MM), em razão de retenções de pagamentos realizadas pela gestão devido a atrasos cartoriais no registro de alguns poucos ativos. Este montante de R\$30MM representa **a única obrigação** a pagar na estrutura do GARE, que não seja oriundo da antecipação de recebíveis de contratos de locação. Ao longo do mês de janeiro/25, com a conclusão do registros, este montante fora quase integralmente liberado. **Reforçamos que não há qualquer outra obrigação pendente oriunda da aquisição de qualquer imóvel pertencente à estrutura do GARE.**

Como antecipado nesta seção, a configuração da **estrutura de capital do fundo apresentadas nos relatórios de nov/24 e neste de dez/24 ainda trazem uma fotografia intermediária**, pelo aguardo da liquidação da venda de BRF VISA. Portanto, os 35% de patamar de alavancagem apresentado na [seção de alavancagem](#) deste relatório ainda não reflete o patamar final para o ano de 2025, assim como o valor de 14% apresentado no último relatório (nov/24). Destacamos ainda que ao longo de dezembro, **como uma das etapas da operação como um todo, realizamos a amortização antecipada parcial das securitizações estruturadas para a aquisição dos imóveis de GPA e Mateus (R\$ 104MM), sem que houvesse um consumo de caixa do fundo excessivo.** Este movimento se deu pela “conversão” de parte deste montante em cotas do FII ARTEMIS 2022, detentor direto destes imóveis, porém o GARE possui opção de recompra destas cotas (ingresso destes credores como cotistas se deu pelo valor patrimonial do FII ARTEMIS 2022). **A liquidação da venda de BRF VISA acarretará em uma baixa de aproximadamente R\$145MM no passivo do GARE e, desta forma, o fundo voltará a refletir um patamar de alavancagem entre 24%~26%** (em linha com o nosso planejamento de manutenção da fotografia de 2024 do fundo). Após a contabilização da securitização realizada sobre o contrato do Carrefour, o GARE apresenta uma estrutura de passivo com um custo médio ponderado de IPCA + 7,07% a.a., um patamar de quase 100bps abaixo do cupom da NTN-B de mesma duration do passivo do fundo (7 anos).

Da mesma forma do ocorrido com o patamar de alavancagem do fundo, **o “colchão” de disponibilidades do GARE apresentado neste relatório de dez/24 (R\$441MM) e no de nov/24 (R\$866MM), não representam a fotografia final da operação como um todo.** A partir da liberação das retenções de registro feitas na transação do Carrefour (consumo de R\$30MM) e da liquidação da venda de BRF VISA (acréscimo de R\$128MM), **as disponibilidades do fundo deverão alcançar aproximadamente R\$530MM. Este patamar recolocará o “colchão” de disponibilidades do fundo em mais de 12 anos de cobertura do fluxo de amortização de suas obrigações de securitização** - nível bastante próximo ao que o fundo apresentara no 2S|2024. Vale reforçar que estes montantes já consideram a incorporação dos recursos oriundos da 6ª Emissão de Cotas do fundo (R\$194MM). Processo que, mesmo diante de uma deterioração massiva de diversos ativos no mercado de capitais, registrou captação expressiva - demonstrando a força e solidez dos pilares da tese de investimento que estamos construindo.

A estrutura desenhada para a aquisição dos imóveis do Carrefour fora semelhante à estrutura já existente para os outros imóveis de Renda Urbana do GARE, pela montagem de um FII “casca” exclusivo que abrigará estes ativos (FII ANNECY). Ao longo do mês de dez/24, a gestão desmontou parte das operações de tesouraria (compromissadas) que rentabilizava seu caixa e transitou estes recursos até o veículo responsável pelo pagamento da aquisição do Carrefour. **Estes movimentos geraram um resultado financeiro pontual expressivo para o GARE em seu vértice de investimento de Renda Urbana (conforme pode ser observado na seção [“Performance e Resultados”](#) deste relatório).**

Por fim, conforme trouxemos na página anterior, na introdução desta seção da “Carta do Gestor”, apesar de o processo de aquisição dos ativos do Carrefour ter dominado os noticiários e as vozes influentes do mercado de FIIs, esta operação como um todo está longe de se restringir à simples aquisição do portfólio de 15 imóveis. Trata-se de um complexo, longo, faseado e detalhado processo que se aproxima de sua conclusão com a liquidação da venda de BRF VISA. **Reforçamos nosso entendimento de que teremos para 2025 um GARE muito mais robusto em volume e variedade de imóveis, com melhora na diversificação de inquilinos (e na homogeneização de rating de crédito), na dispersão geográfica e com um potencial de geração de ALFA (retorno além da renda contratada dos imóveis - venda com lucro e/ou desenvolvimento) praticamente dobrado em relação ao GARE de 2024.** Apesar de toda esta transformação positiva, não podemos deixar de reforçar o **alcance de um objetivo repetidamente frisado pela gestora em todas suas comunicações: a manutenção dos pilares do fundo, que proporcionam estabilidade e previsibilidade, em uma fotografia análoga à que o GARE apresentava em 2024.**

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

PROPOSTAS DE **VENDA DE ATIVOS** | GESTÃO ATIVA

Conforme mencionado, o processo de venda do BRF VISA está previsto para ser concluído na virada de janeiro para fevereiro. A operação possui o potencial de gerar um lucro bruto estimado em R\$ 67 milhões para o fundo, além de reduzir aproximadamente R\$ 145 milhões no passivo do GARE11, por meio da baixa das obrigações vinculadas à operação de CRI atrelada ao contrato de aluguel do ativo.

Em relação ao GPA Campinas, o processo de diligência e documentação segue em andamento após movimento mais lento durante o período de festas. Manteremos o mercado atualizado sobre os desdobramentos dessa operação.

REVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS | PORTFÓLIO RENDA URBANA

Durante o mês de dezembro realizamos a reavaliação patrimonial do restante dos ativos que compõem a carteira do GARE11. Foram emitidos novos laudos referentes aos 11 imóveis do GPA, 9 imóveis do Mateus e ao imóvel logístico locado ao Almanara, conduzidos pela Colliers Technical Services Ltda. Os ativos apresentaram uma valorização de 3,69% em relação à avaliação anterior, alcançando um valor de mercado total de R\$ 928.000.000.

Essa reavaliação resultou em um novo incremento da cota patrimonial do fundo, que agora está em R\$ 9,30. O valor já reflete também o impacto do mark-to-market (MTM) dos títulos de renda fixa que o fundo possui em suas operações compromissadas, ajustados em razão da abertura da curva de juros.

Importante destacar que os ativos de renda urbana recentemente adquiridos no portfólio do Carrefour não foram incluídos nesta reavaliação, pois ingressaram no portfólio do fundo apenas recentemente. A avaliação desses ativos será realizada ao longo do ano de 2025.

REDUÇÃO TAXA DE GESTÃO E NOVO GUIDANCE 2025

A partir de janeiro de 2025, o fundo passará a refletir a redução na taxa de gestão, para cobrir 60% dos custos relacionados à 6ª emissão de cotas, que serão arcados pela gestora conforme anunciado anteriormente.

Além disso, incluímos na página 10 deste relatório o novo guidance de dividendos para os primeiros seis meses de 2025, projetado entre R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota. Este novo patamar assegura um Yield entre 11% e 13%, alinhado ao que foi previamente divulgado no âmbito da última emissão de cotas do fundo.

CONVERSÃO DE COTAS | 6ª EMISSÃO GARE11

Conforme anunciado no Fato Relevante publicado em 15/01, a conversão dos recibos GARE13 e GARE15 em cotas do GARE11 foi concluída em 17/01/2025. As novas cotas estavam passíveis à negociação no mercado secundário a partir de 20/01/2025, marcando a etapa final do processo relacionado à 6ª emissão de cotas do fundo, encerrada em novembro de 2024.

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



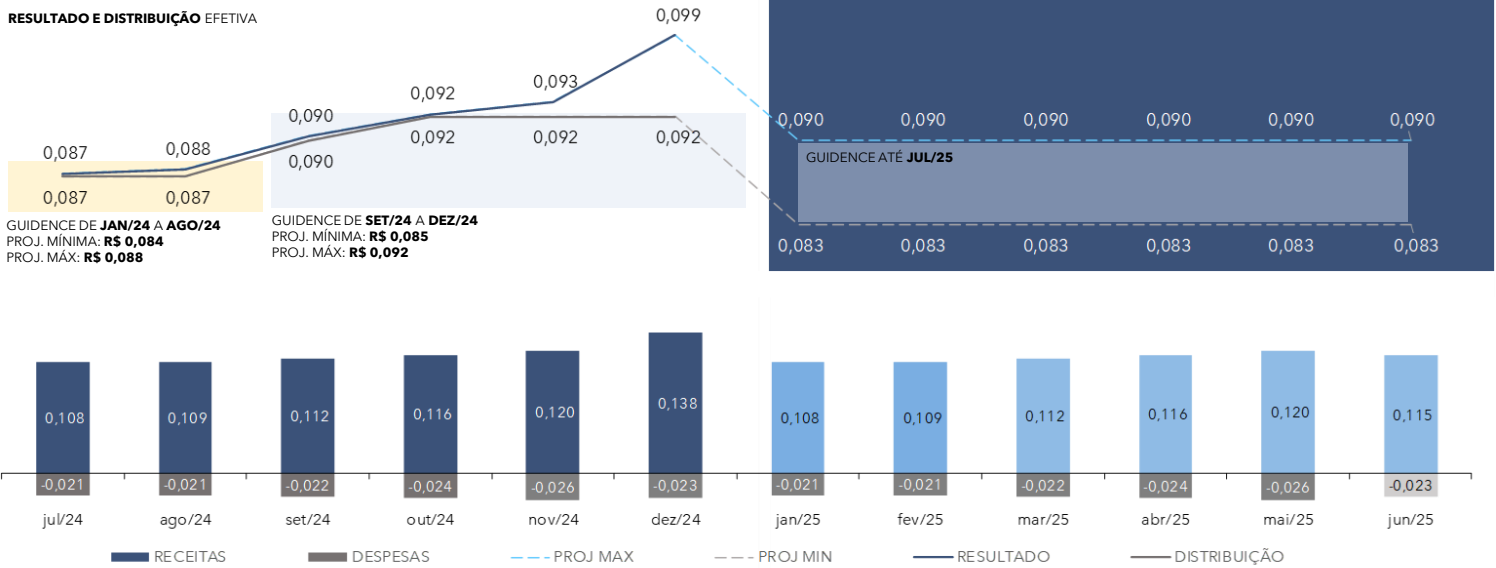
DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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 dezembro foi de R\$ 0,092 por cota. O pagamento foi efetuado no 5º dia útil de janeiro de 2025 (08/01/2025) para os cotistas com posição na DATACOM do fundo em 30/12/2024. Neste relatório, apresentamos o novo Guidance de Dividendos atualizado para os próximos seis meses 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 assegura um Yield entre 11% e 13%, alinhado ao que foi previamente divulgado no âmbito da última emissão de cotas do fundo.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO EFETIVA



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 neste mês de dezembro. Com isso, detalhamos o resultado dos últimos 12 meses do fundo, considerando a totalidade das cotas emitidas após a 6ª emissão. Em dezembro, com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 1,08%, correspondente a 12,99% 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	12 MESES
TOTAL DE 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	171.987
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	97.081
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	-	-	-	-	1.500	4.700	4.700	4.700	4.700	4.804	5.018	4.995	7.781	44.898
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	27.687
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	528	722	287	418	112	69	59	53	44	42	36	103	377	2.321
TOTAL DE DESPESAS	- 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	- 34.776
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 443	- 425	- 856	- 914	- 867	- 941	- 899	- 844	- 980	- 938	- 900	- 971	- 808	- 10.343
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)	-	- 113	- 102	- 20	- 95	- 270	- 1.364	- 89	- 15	- 39	- 122	- 268	- 71	- 2.365
DESPESAS DIVERSAS	- 112	- 30	- 29	- 3	- 25	- 73	- 23	- 16	- 16	- 16	- 88	- 104	- 160	- 582
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	- 21.486
RESULTADO LÍQUIDO	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	135.002
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	171.987
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	- 34.800
DY RECIBOS	- 4.373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 199	- 1.986	- 2.185
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	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	133.166
RESULTADO POR COTA ¹	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	1,073
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	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	1,058

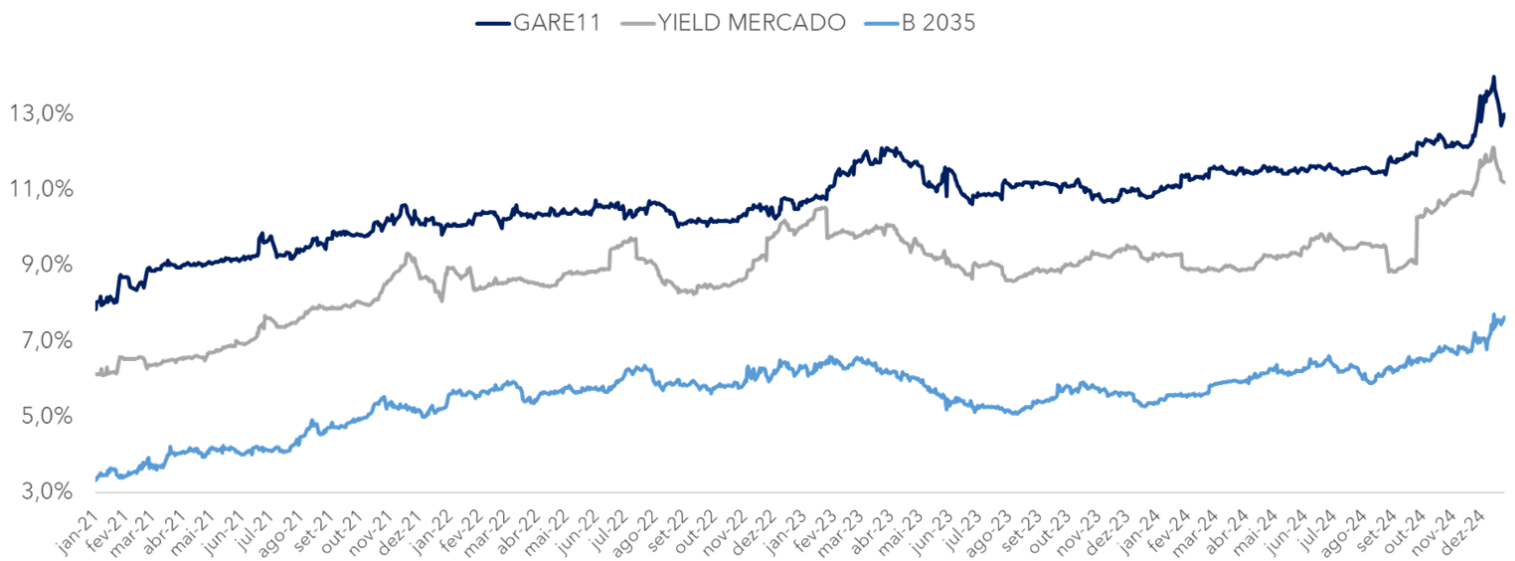
PERFORMANCE GARE11

rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou em Dezembro (30/12) com o valor de R\$ 8,50, atingindo a rentabilidade total no mês de -2,45% a.m., considerando o dividendo de R\$ 0,092/cota anunciado em 29/11. 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").

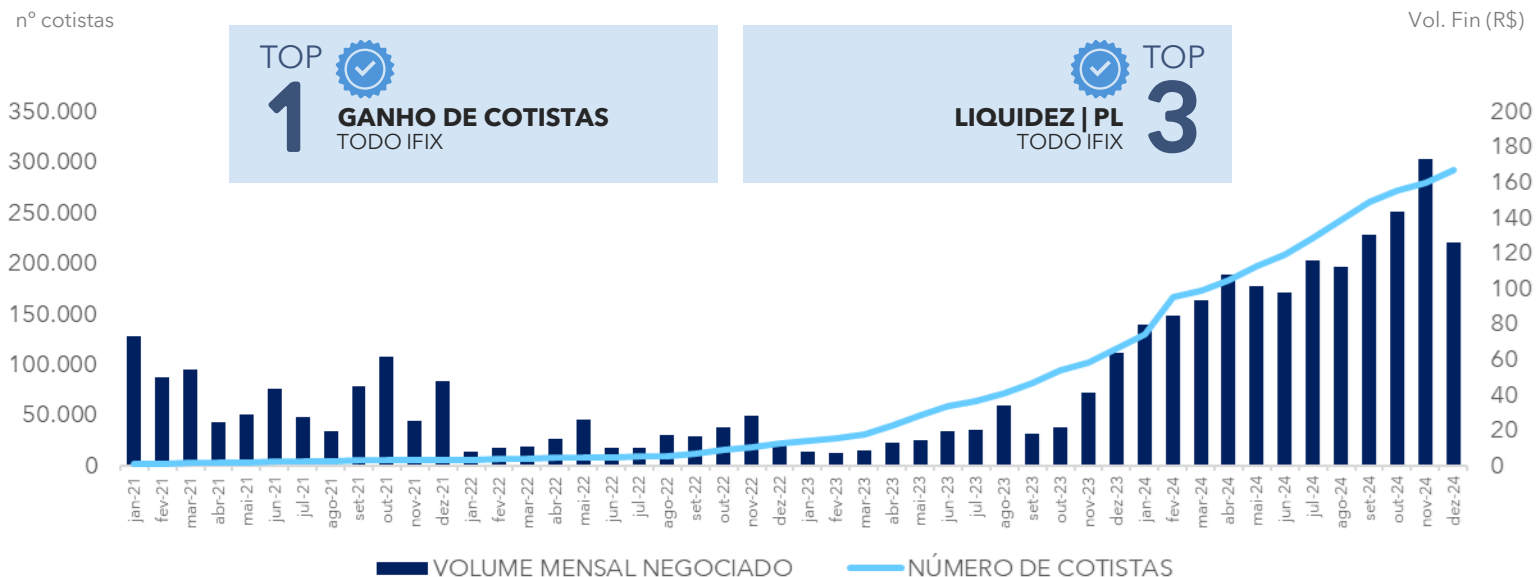
Ao final do mês de Dezembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 5,37%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.



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\$ 127 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 6,7 milhões.

Durante o mês de Dezembro o fundo alcançou a marca de 292.368 cotistas. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo como o fundo nº1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde jan|23. Desde o início de 2024 o fundo observou um ingresso líquido de 176 mil cotistas.



4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



O PORTFÓLIO GARE11

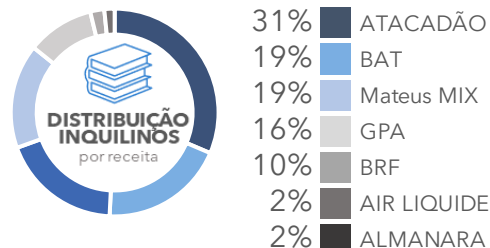
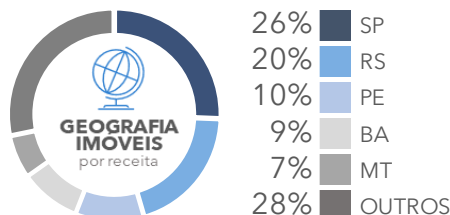
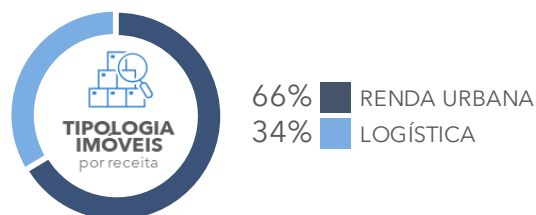
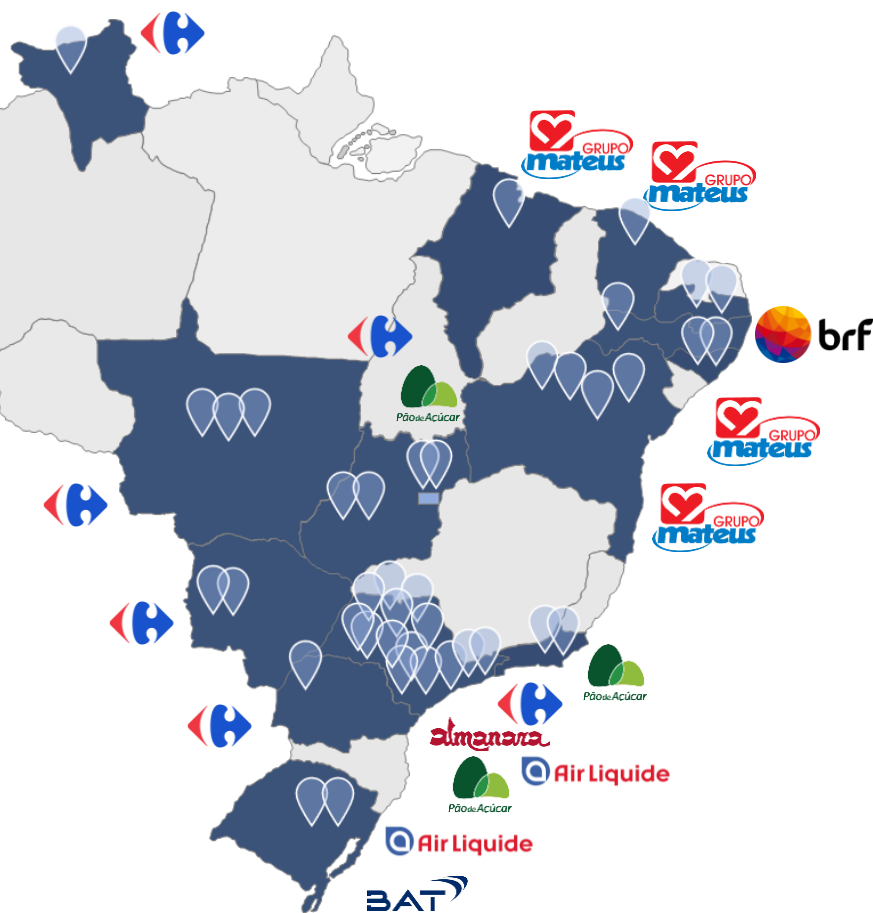
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

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 **40 imóveis, todos locados a 7 inquilinos de 1ª linha mediante contratos atípicos de locação de longo prazo** (do tipo "forte", com multa de rescisão integral, ou seja, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino, o fundo é indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo, apresentamos a nova fotografia consolidada do portfólio.

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 **543mil 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	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
2	GPA - LEOPOLDINA	SÃO PAULO	VILA LEOPOLDINA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,3%
3	GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
4	GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
5	GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
6	GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
7	GPA - PARÓQUIA	RIO DE JANEIRO	COPACABANA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
8	GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENDU URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
9	GPA - L02 NORTE	BRASÍLIA	ASA NORTE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
10	GPA - LAGO NORTE	BRASÍLIA	LAGO NORTE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
11	GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENDU URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
12	MATEUS - TRAPICHE	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENDU URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
13	MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENDU URBANA	01-04-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
14	MATEUS - CAJAZEIRAS	CAJAZEIRAS	CENTRO	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
15	MATEUS - COITÉ	CONCEIÇÃO DE COITÉ	MATO GRANDE	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
16	MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENDU URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
17	MATEUS - JACOBINA	JACOBINA	NAZARÉ	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
18	MATEUS - SOUZA	SOUZA	JARDIM BRASÍLIA	LOJA	RENDU URBANA	29-04-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
19	MATEUS - TIMON	TIMON	PARQUE PIAUÍ	LOJA	RENDU URBANA	05-05-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,1%
20	MATEUS - VITÓRIA DA C.	VITÓRIA DA CONQUISTA	BOA VISTA	LOJA	RENDU URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,9%
21	AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,1%
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	19,4%
24	BRF VISA	VITÓRIA DE STO ANTÃO	S. VICT. DE PAULO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-01-48	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	10,5%
25	ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
26	ATC - ANÁPOLIS	ANÁPOLIS	DISTRITO INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
27	ATC - ATIBAIA	ATIBAIA	RECREIO ESTORIL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
28	ATC - ARARAQUARA	ARARAQUARA	AROEIRAS	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
29	ATC - BARRA DO GARÇAS	BARRA DOS GARÇAS	SANTO ANTÔNIO	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,2%
30	ATC - BARRETOS	BARRETOS	TRAVESSÃO	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
31	ATC - BOA VISTA	BOA VISTA	ZONA 01	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
32	ATC - CAMPO GRANDE	CAMPO GRANDE	VILA NOVA PRUDENTE	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	#N/D
33	ATC - CARAGUATATUBA	CARAGUATATUBA	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
34	ATC - CUIABÁ TIJUCAL	CUIABÁ	TIJUCAL	LOJA	RENDU URBANA	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
35	ATC - FORTALEZA EUSÉBIO	EUSÉBIO	COAÇU	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
36	ATC - LUCAS DO RIO VERDE	LUCAS DO RIO VERDE	PARQUE DAS EMAS	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
37	ATC - MARINGÁ	MARINGÁ	VILA CASTELANDE	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
38	ATC - PRESIDENTE PRUDENTE	PRESIDENTE PRUDENTE	PARQUE CEDRAL	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
39	ATC - TRÊS LAGOAS	TRÊS LAGOAS	DISTRITO INDUSTRIAL II	LOJA	RENDU URBANA	04-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
40	ATC - SANTA BÁRBARA	SANTA BÁRBARA D'OESTE	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDU URBANA	18-12-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%

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

RENDU
URBANA

2.479m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

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

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

RENDA URBANA

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 845

PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

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

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

RENDA URBANA

7.252m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

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

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

RENDA URBANA

3.540m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

A loja possui bandeira Extra, pertencente ao Grupo Pão de 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.

RENDA URBANA

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

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

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

RENDA URBANA

2.895m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



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

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.

RENDA URBANA

5.439m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico



AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

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

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

RENTA URBANA

2.786m²
 Área Locável

18 anos
 Contrato Atípico



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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

RENTA URBANA

2.994m²
 Área Locável

15 anos
 Contrato Atípico



EQ 404/405 - SHCN

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

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

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

RENTA URBANA

3.660m²
 Área Locável

15 anos
 Contrato Atípico



SHIN S/N BLOCO A - TRECHO 1

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

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

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

RENDA URBANA

6.130m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

RENDA URBANA

14.794m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



MATEUS | MACEIÓ - AL

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

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

RENDA URBANA

11.637m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | JACOBINA - BA

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

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

RENDA URBANA

12.850m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AV. CENTENÁRIO, 532 - NAZARÉ

MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

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

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

RENDA URBANA

7.693m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AVENIDA OLDACK AMÂNCIO ARAÚJO, 2135

MATEUS | ITABUNA - BA

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

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

RENDA URBANA

7.316m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

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

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

RENDA URBANA

12.810m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

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

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

RENDA URBANA

7.900m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

MATEUS | SOUSA - PB

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

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

RENDA URBANA

6.307m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



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

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | TIMON - MA

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

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

**RENDA
URBANA**

15.643m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

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**

14.836m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

CARREFOUR/ ATC | ATIBAIA -SP

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

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

**RENDA
URBANA**

13.029m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RUA SEVER DO VOUGA, 295- RECREIO ESTORIL

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR/ ATC | BARRETOS -SP

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

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

RENDA URBANA

13.748m²
 Área Locável

13 anos
 Contrato Atípico



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

CARREFOUR/ ATC | CARAGUATATUBA -SP

O imóvel, locado para o Grupo Carrefour e operado sob a bandeira Atacadão, está estrategicamente posicionado na entrada da cidade de 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.

RENDA URBANA

13.958m²
 Área Locável

13 anos
 Contrato Atípico



AV. JOSE HERCULANO S/N

CARREFOUR/ ATC | PRESIDENTE PRUDENTE -SP

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

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

RENDA URBANA

13.719m²
 Área Locável

13 anos
 Contrato Atípico



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

OS IMÓVEIS

detalhes

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

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

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

**RENTA
URBANA**

12.238m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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.

**RENTA
URBANA**

11.525m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



CARREFOUR/ ATC | LUCAS DO RIO VERDE - MT

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

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

**RENTA
URBANA**

15.400m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



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**

13.722m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ ATC | ANÁPOLIS - GO

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

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

**RENDA
URBANA**

13.837m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



RODOVIA BR -060, KM 123

CARREFOUR/ ATC | BOA VISTA - RR

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

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

**RENDA
URBANA**

27.277m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

OS IMÓVEIS

detalhes

CARREFOUR /ATC | EUSÉBIO/FORTALEZA - CE

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

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

RENDA URBANA

12.546m²
Área Locável

13 anos
Contrato Atípico



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305- COAÇU

AIR LIQUIDE | SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

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

17.800m²
Área Locável

14 anos
Contrato Atípico



ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

AIR LIQUIDE | CANOAS - RS

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

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

LOGÍSTICO

7.000m²
Área Locável

14 anos
Contrato Atípico



RUA DAVID CANABARRO S/Nº

OS IMÓVEIS

detalhes

BAT SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA - RS

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

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

LOGÍSTICO

79.984m²
 Área Locável

10 anos
 Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE

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

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

LOGÍSTICO

30.694m²
 Área Locável

30 anos
 Contrato Atípico



RODOVIA PE 050, S/Nº, KM 02

ALMANARA | JANDIRA - SP

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

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

LOGÍSTICO

5.409m²
 Área Locável

17 anos
 Contrato Atípico



RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
BRF	ALIMENTOS	23,2	53,6	10%	AAA (S&P)
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%	AA+ (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,1	19,2	16%	AA+ (FITCH)
ALMANARA ¹	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	31%	AAA (S&P)

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

AAA AA+ AA

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

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

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



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



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

BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

perfil CRIS e gestão de caixa

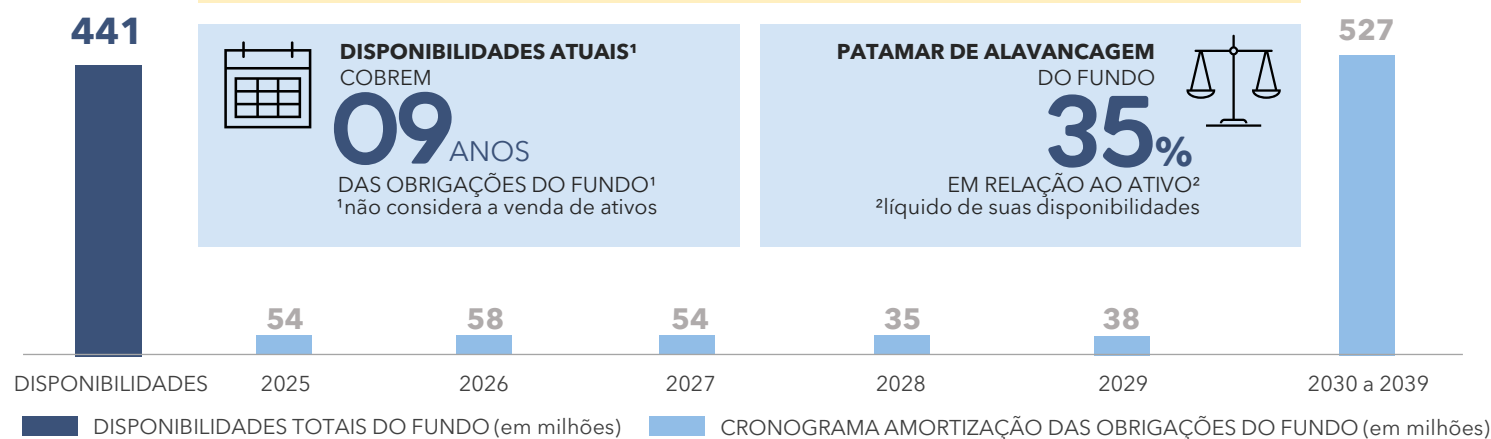
PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

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

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

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES MOMENTÂNEA | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO | DEZ24

VALORES E ÍNDICES ABAIXO REFLETEM FOTOGRAFIA PROVISÓRIA DA ESTRUTURA DE CAPITAL DO FUNDO



Na seção "[Comentários do Gestor](#)" trouxemos extenso detalhamento das operações executadas no fundo no 4T24. Recomendamos a leitura integral do texto para entendimento dos desdobramentos abaixo.

Após a liquidação da compra dos imóveis do Carrefour, conforme detalhado na seção de Comentários do Gestor, a **única obrigação remanescente do GARE**, não relacionada à antecipação de recebíveis, é de R\$30 milhões, decorrente de atrasos cartoriais no registro de alguns ativos. Com a regularização desses registros, prevista para janeiro de 2025, esse montante será integralmente quitado, **deixando o fundo sem quaisquer obrigações junto aos vendedores pela aquisição de imóveis.**

O nível de **alavancagem de 35% apresentado neste relatório reflete uma situação transitória**, que se estabilizará após a liquidação da venda do ativo BRF VISA, prevista para o final janeiro de 2025. Essa operação reduzirá o passivo do fundo em R\$145 milhões, **resultando em uma alavancagem final estimada entre 24% e 26%**, alinhada ao planejamento inicial das operações do 2S24. Ainda neste mês, o fundo realizou uma amortização antecipada de R\$104 milhões em securitizações vinculadas aos imóveis GPA e Mateus, sem um consumo representativo de caixa. Grande parte deste montante foi "convertida" em cotas do FII que detém estes imóveis (ARTEMIS 2022), com a opção de recompra futura pelo GARE11, garantindo maior flexibilidade financeira.

Da mesma maneira que o patamar de alavancagem se encontra em posição transitória, **o "colchão" de disponibilidades do GARE**, apresentado nos relatórios de novembro (R\$866 milhões) e dezembro de 2024 (R\$441 milhões), **também não reflete a fotografia final prevista**. Após a liberação das retenções de registro relacionadas à transação do Carrefour (consumo de R\$30 milhões) e a liquidação da venda do ativo BRF VISA (acréscimo de R\$128 milhões), as disponibilidades do fundo deverão alcançar aproximadamente R\$530 milhões. Esse patamar recolocará o "colchão" financeiro em mais de **12 anos de cobertura para o fluxo de amortização das obrigações de securitização**, um nível semelhante ao registrado no segundo semestre de 2024. Cabe destacar que esses montantes **já consideram os recursos captados na 6ª Emissão de Cotas do fundo (R\$194 milhões).**

Após a contabilização da securitização realizada sobre o contrato do Carrefour, o GARE apresenta uma estrutura de passivo com um **custo médio ponderado de IPCA + 7,07% a.a.**, um patamar de quase 100bps abaixo do cupom da NTN-B de mesma duration do passivo do fundo (7 anos).

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.

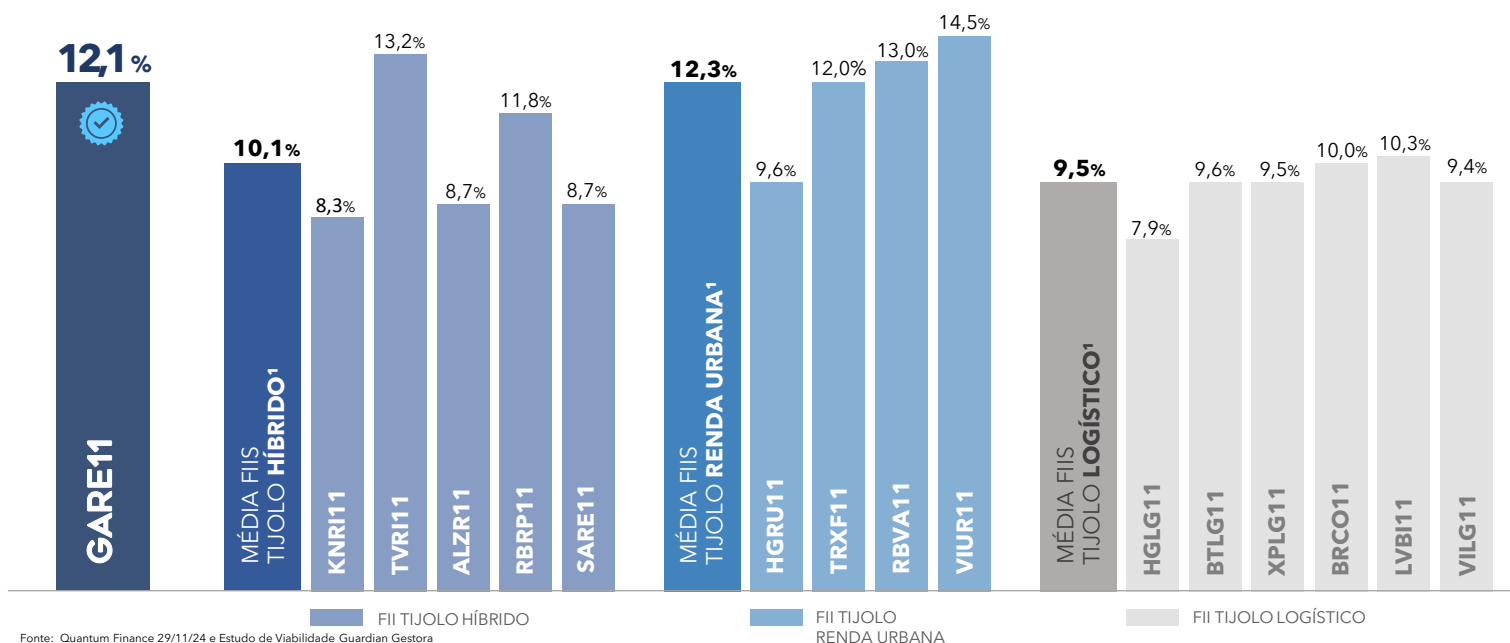
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de 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 29/11/24 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

COBERTURA E CARTEIRAS RECOMENDADAS

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



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	GARE11	FII TIJOLO HÍBRIDO				
		KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	SARE11
TICKER DO FUNDO						
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	1.371	4.537	1.614	1.262	919	715
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.795	4.969	1.627	2.019	952	1.108
NÚMERO ATIVOS (#)	40	21	61	21	6	4
ABL TOTAL (000m ²)	543	722	306	198	41	97
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 67% LOG 33%	LOG 54% OFC 46%	RU 52% OFC 48%	OFC 49% LOG 27% RU 24%	OFC 84% LOG 16%	OFC 59% LOG 41%
VACÂNCIA (%)	0%	6%	3%	0%	15%	47%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	46%	0%	100%	57%	0%
PRAZO CONTRATOS (anos)	14	9,48	3,3	9,33	5,77	4,4
NÚMERO INQUILINOS	7	> 50	2	14	> 40	15
P/V/P	0,91	0,95	1,01	1,05	0,77	0,52
Y12M @ MKT (a.a.%)	9,8%	7,2%	9,7%	8,2%	5,1%	15,9%
Y12M @ VP (a.a.%)	9,7%	6,9%	9,8%	8,5%	3,9%	8,3%
BASE COTISTAS (mil)	292	288	68	154	77	34
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.659	7.593	1.541	2.313	1.659	981
LIQUIDEZ/PL	4,86	1,67	0,95	1,83	1,81	1,37
COTISTAS/PL	0,21	0,06	0,04	0,12	0,08	0,05

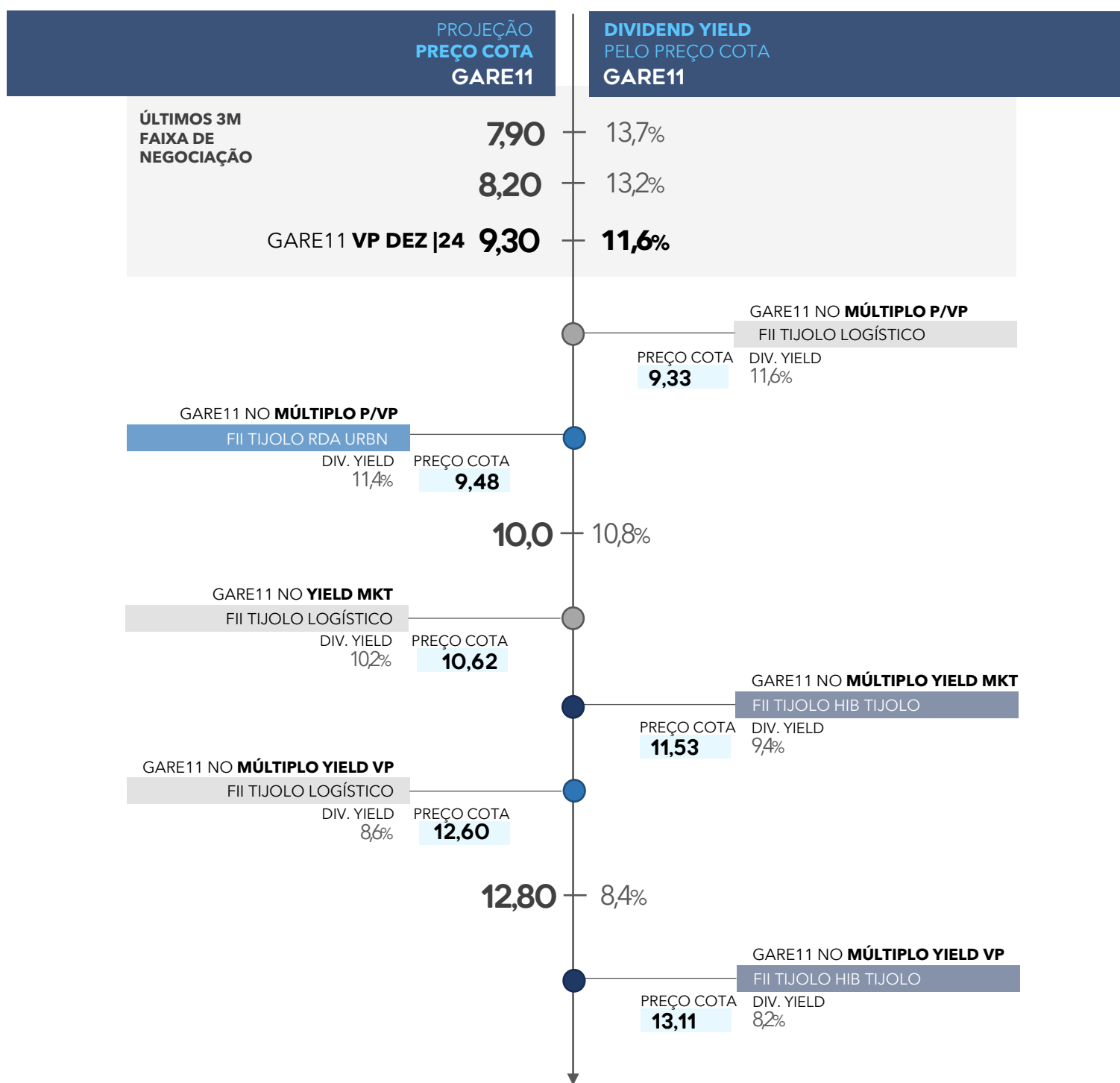
CLASSIFICAÇÃO	GARE11	FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO LOGÍSTICO					
		HGRU11	TRXF11	RBVA11	VIUR11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
TICKER DO FUNDO											
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	1.371	2.942	2.043	1.680	239	5.510	4.450	3.496	1.884	1.987	1.694
VOLUME ATIVOS (\$MM)	1.795	3.079	3.306	1.954	359	6.311	4.648	3.749	1.899	2.138	1.930
NÚMERO ATIVOS (#)	40	68	58	83	8	27	35	19	12	10	15
ABL TOTAL (000m ²)	543	621	593	302	96	1.500	859	1.113	472	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 67% LOG 33%	RU 100%	RU 100%	RU 100%	RU 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	5%	3%	6%	1%	3%	4%	1%	2%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	83%	94%	58%	79%	31%	35%	56%	37%	33%	9%
PRAZO CONTRATOS (anos)	14	10,0	15,5	6,6	10,1	3,9	5,0	5,5	5,1	4,3	3,9
NÚMERO INQUILINOS	7	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/V/P	0,91	1,00	1,04	0,98	0,74	0,98	1,00	0,91	0,96	0,90	0,80
Y12M @ MKT (a.a.%)	9,8%	8,7%	9,4%	10,3%	12,0%	8,5%	8,0%	8,1%	7,7%	7,6%	8,2%
Y12M @ VP (a.a.%)	9,7%	8,7%	9,7%	10,1%	8,9%	8,3%	8,0%	7,4%	7,4%	6,9%	6,6%
BASE COTISTAS (mil)	292	209	184	64	48	490	366	344	118	135	154
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	6.659	8.764	7.439	1.973	248	10.207	12.280	5.850	4.699	4.110	2.858
LIQUIDEZ/PL	4,86	2,98	3,64	1,17	1,04	1,85	2,76	1,67	2,49	2,07	1,69
COTISTAS/PL	0,21	0,07	0,09	0,04	0,20	0,09	0,08	0,10	0,06	0,07	0,09

O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 30/12/24) 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.

A GUARDIAN GESTORA

estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

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

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


PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
 **R\$ 5.2**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
 **+320K**
investidores

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

FUNDOS
 **12**
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 21 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

GAME11

outras teses

ACESSE O RELATÓRIO DO MÊS DE DEZ24

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\$ 199,6
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

100%

NÚMERO ATIVOS

29 25 CRIs
04 FIIs

PREÇO DA COTA (DATACOM)

R\$ 8,58
por cota

RENTABILIDADE 12 MESES

12,33%
nos últimos 12 meses

YIELD MENSAL

1,05%

DURATION MÉDIA

4,8
anos

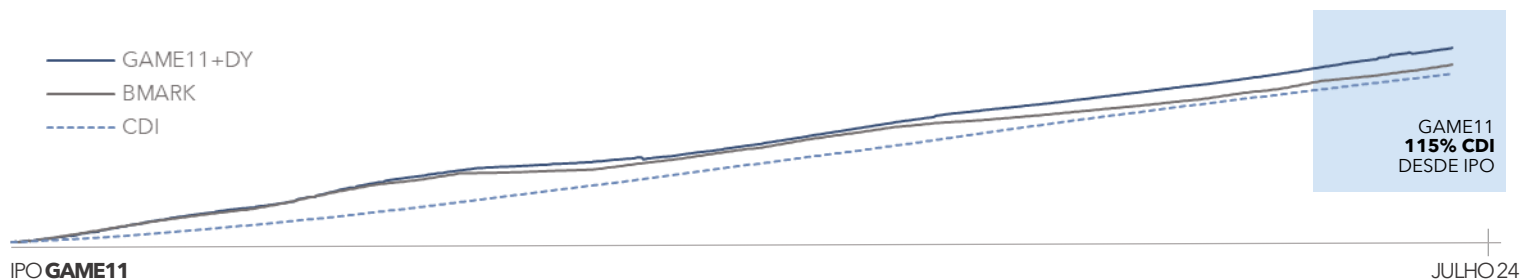
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,090
por cota

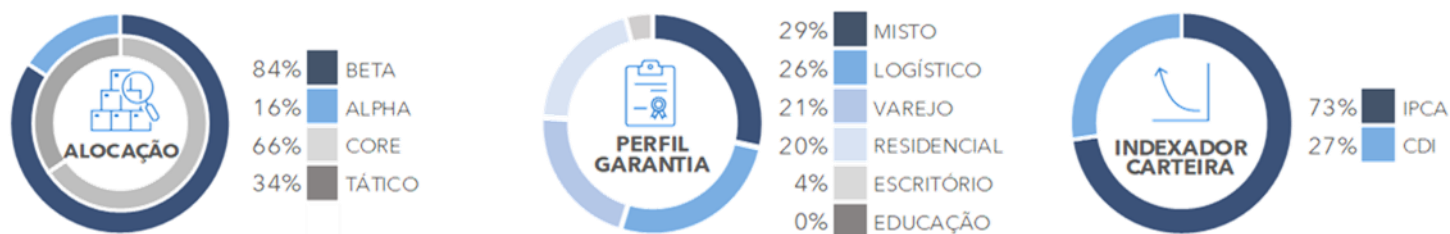
COTISTAS

23,3k
de cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA

COTA GAME11	7,40	7,70	8,00	8,30	8,60	9,50	9,80
IPCA+ 70,0%	13,93%	13,15%	12,38%	11,61%	10,84%	8,52%	7,75%
CDI+ 30,0%	11,85%	10,79%	9,73%	8,66%	7,60%	4,41%	3,35%

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 0,97% , o equivalente a 103,9% do CDI no período e 106,9% do CDI acumulado no ano.**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **107,06% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 54.523.406,50**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,00% a.a.**

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

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	Fundo	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%
2022	Fundo	12,12%								5,88%	1,79%	1,66%	1,12%	1,19%
	CDI	4,78%								0,46%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%
	%CDI	253,4%								1282,8%	167,3%	163,1%	109,9%	106,0%

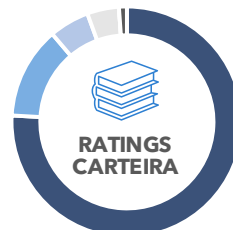
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



52% DEBÊNTURES
19% FUNDOS
24% CAIXA
4% LFT
1% CRI



61% CDI+
39% %CDI



76% AAA
13% AA+
6% AA
4% AA-
0% A+
0% A
1% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA
DO MÊS DE DEZ24


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. 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