

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE

OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE  
**GARE11**

GESTOR

COORDENADOR LÍDER

GUARDIAN  
GESTORA

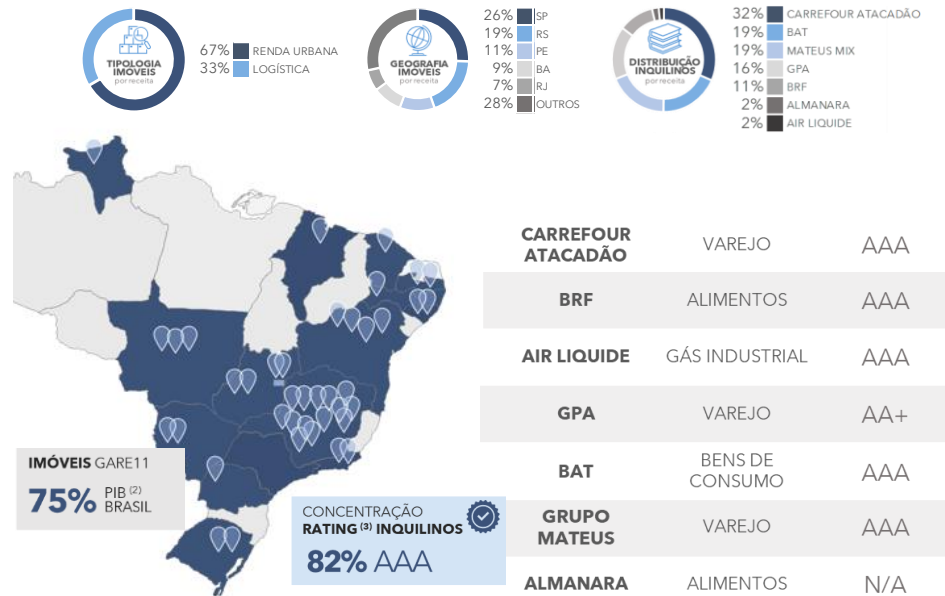
XP

## GARE11 pilares da estratégia



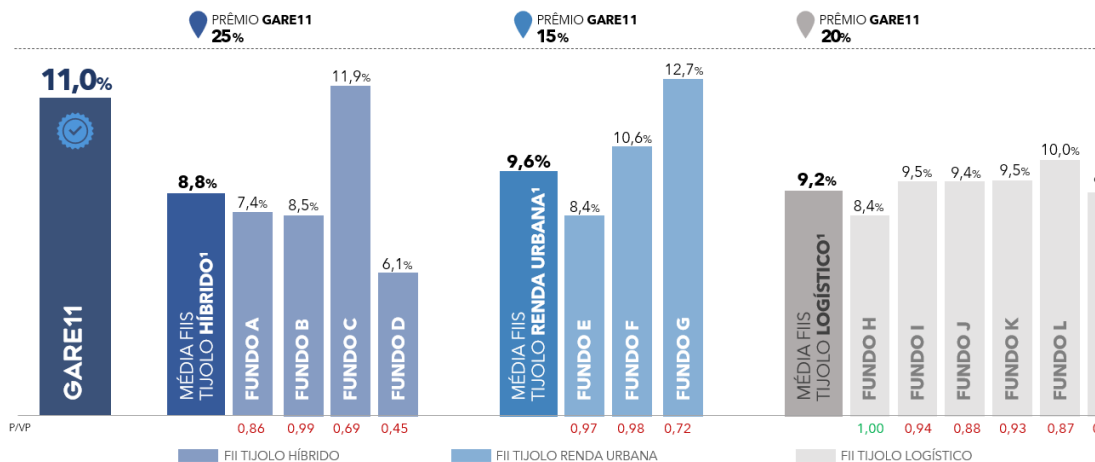
## A NOVA FOTOGRAFIA DO FUNDO

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis



## GARE11 FRENTE AOS FUNDOS COMPARÁVEIS<sup>(4)</sup>

potencial de geração de rendimentos @VP frente aos fundos comparáveis



## A GUARDIAN principais números



## O GARE11 COMO FICA

mais um passo evolutivo que buscamos para o fundo

	GARE11 HOJE	GARE11 PREVISTO 6ª EMISSÃO
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	R\$ 1,2 bilhões	R\$ 1,6 bilhões
<b>TIPOLOGIA IMÓVEIS</b>	LOG   RU	LOG   RU
<b>QUANTIDADE IMÓVEIS</b>	25 ativos	40 <sup>(5)</sup> ativos
<b>INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO</b>	06 inquilinos	07 <sup>(5)</sup> inquilinos
<b>PRAZO MÉDIO ALUGUÉIS</b>	15,0 anos	14,4 <sup>(6)</sup> anos
<b>ATIPICIDADE ALUGUÉIS</b>	100% multa integral	100% multa integral
<b>ALAVANCAGEM FINANCEIRA</b>	23% sobre ativo	19% <sup>(7)</sup> sobre ativo
<b>INVESTIDORES BASE</b>	261 mil cotistas	312 <sup>(8)</sup> mil cotistas
<b>LIQUIDEZ DIÁRIA</b>	R\$ 6,2 milhões	R\$ 7,1 <sup>(9)</sup> milhões
<b>DIVIDEND YIELD</b>	11,1% ao ano	11% <sup>(10)</sup> ao ano

## HIGHLIGHTS APÓS 6ª EMISSÃO

- AMPLIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO
- MANUTENÇÃO PERFIL DOS IMÓVEIS
- AMPLIAÇÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS
- DIVERSIFICAÇÃO DE INQUILINOS
- PRESERVAÇÃO DO LONGO PRAZO DOS CONTRATOS
- MANUTENÇÃO DA ATIPICIDADE DOS ALUGUÉIS
- REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM
- AMPLIAÇÃO DA BASE DE COTISTAS
- INCREMENTO DA LIQUIDEZ DIÁRIA
- PRESERVAÇÃO DO PATAMAR DE RENDIMENTOS

Fonte: Gestora - Guardian I Notas: (1) Considera os principais veículos da Gestora; (2) Considera Informações extraídas do Relatório Gerencial e do Informe Mensal do GALG de Ago-23; (3) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo. A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas; (4) Contabiliza individualmente as bandeiras Pão de Açúcar e Extra; (5) Valor resultante ao final do fluxo projetado (60º mês) no EV; (6) Considera a projeção de crescimento de cotistas do GALG11, além da entrada de 25.000 cotistas após o encerramento da oferta; (7) Baseado em FIs comparáveis e projeções da Gestora; (8) Projeção do dividendo médio 5 anos - Estudo de Viabilidade. A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura; (9) Informações condicionadas ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo da oferta.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE  
**GARE11**

GESTOR

COORDENADOR LÍDER



## TERMOS E CONDIÇÕES

principais características da oferta

**MONTANTE INICIAL** DA OFERTA \$ 450.000.000,00

**VOLUME MÍNIMO** DA OFERTA \$ 5.000.000,00

**INVESTIMENTO MÍNIMO** \$ 1008,00 (um mil e oito reais)

**PREÇO** DE EMISSÃO \$ 9,00 (nove reais)

## CRONOGRAMA INDICATIVO

6ª emissão de cotas do FII Guardian Real Estate

ORDEM EVENTOS	EVENTO	DATA PREVISTA
1	Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/11 a 25/11
2	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/11/2024
3	Data de Liquidação da Oferta	29/11/2024

## DISCLAIMER

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A PRESENTE OFERTA AINDA ESTÁ SOB ANÁLISE DA CVM.

O INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENVOLVE RISCOS, INCLUSIVE DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO.

ESTA MENSAGEM É DESTINADA APENAS A VOCÊ. NÃO A REENCAMINHE. SE VOCÊ NÃO A RECEBEU DIRETAMENTE DO COORDENADOR LÍDER, POR FAVOR DESCONSIDERE.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**(i) Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicarem "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);

**(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Sexta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate (GARE11)" e, então, clicar na opção desejada);

**(iii) Gestora:** [www.guardian-asset.com](http://www.guardian-asset.com) (neste website clicar em "Fundos", clicar em "FII Guardian Real Estate - GARE11", clicar em "Documentos", e, então localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**(iv) CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate", e, então, clicar na opção desejada);

**(v) Fundos.NET:** [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados" em seguida buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

**(vi) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Rendas Variáveis", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate" e, então, clicar na opção desejada); e

**(vii) Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## ! PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

1. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital;
2. Risco de mercado das Cotas do Fundo;
3. Risco de crédito;
4. Risco imobiliário; e
5. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.

