

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



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



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR ASSESORES LEGAIS



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

## DISCLAIMER

disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 6ª (sexta) emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 37.295.919/0001-60 (“Fundo”), administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administradora”) e gerido pela GUARDIAN GESTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”) e realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e seus afiliados, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário.

Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (“Investidor”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária

para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Novas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos

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

Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 6ª (sexta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate” (“Prospecto”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à administradora do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento”, clicar em “Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.**

**A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO,**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

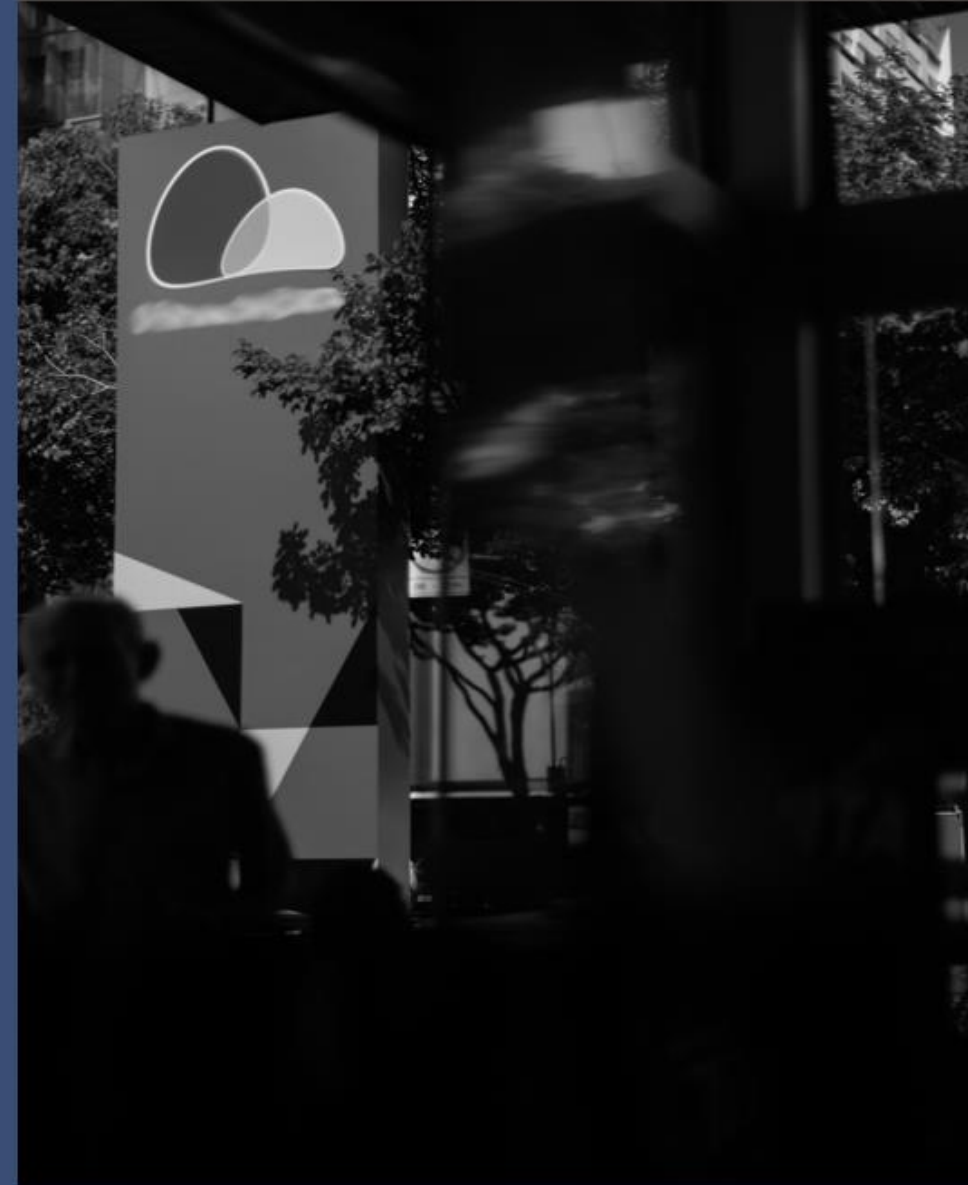
# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## SUMÁRIO

1. A GUARDIAN  
gestora
2. GARE11  
aonde chegamos
3. GARE11  
para onde iremos
4. ESTUDO DE VIABILIDADE  
da emissão
5. TERMOS E CONDIÇÕES  
da oferta
6. CRONOGRAMA  
da oferta
7. FATORES DE RISCO  
GARE11

PÃO DE AÇUCAR ANGÉLICA | HIGIENÓPOLIS - SP



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

**GA<sup>11</sup>**  
**RE** FII  
GUARDIAN  
REALESTATE

## 1. A GUARDIAN GESTORA

BAT | CACHOEIRINHA - RS



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

## ESTRUTURA & AUM

objetivo, posicionamento e principais números

### PRINCIPAIS NÚMEROS

 **+ 285K**  
investidores

 **R\$ 5.2BI**  
em ativos  
sob gestão

 **19**  
veículos de  
investimento

 **2**  
FIIs  
listados na B3

 **20**  
anos em  
imobiliário

### LINHA DO TEMPO E EVOLUÇÃO

#### AQUISIÇÃO DE PORTFÓLIO LOGÍSTICO

Aquisições oportunísticas de imóveis logísticos locados para empresas de primeira linha com contratos atípicos de longo prazo

#### IPO GALG11

Oferta pública para Investidores em Geral.  
Captação total de

**R\$ 109.218.720,00**

#### OFERTA 476 GUARDIAN MULTISTRATÉGIA - GAME11

Oferta para Investidores Institucionais.  
Captação total de

**R\$ 206.000.000,00**

#### PRIMEIRA COMPRA DE CARTEIRA CRÉD CONSIGNADO

Frete de atuação destinada a Investidores Institucionais  
Captação total aproximada de

#### FIDCS GUARDIAN

Frete de atuação destinada a Investidores Institucionais  
Captação total aproximada de

**R\$ 3.000.000.000,00** <sup>(1)</sup>

#### OFERTA 476 GUARDIAN LOGÍSTICA - GALG11

Oferta Pública para Investidores Institucionais.  
Captação total aproximada de

**R\$ 396.380.755,00**

#### ATO DECLARATÓRIO CVM GUARDIAN GESTORA

Guardian Gestora aprovada pela CVM e ANBIMA para exercer função de gestora, até então a casa atuava como consultora imobiliária.

#### GUARDIAN ICATU PREVIDÊNCIA RF CP

Lançamento do primeiro Fundo de Previdência da Guardian Gestora, veículo de Crédito Privado

#### OFERTA PÚBLICA GUARDIAN LOGÍSTICA - GALG11

Oferta para Investidores varejo  
Captação total de

**R\$ 625.000.000,00**

Fonte: Gestora | Data Base: Setembro 2024; Notas: (1) Trata-se de um arredondamento do valor R\$ 2.999.392.006,23.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO

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

## PORTFÓLIO E TIME GUARDIAN

estrutura e frentes de atuação

### PORTFÓLIO DE PRODUTOS

#### IMOBILIÁRIO



GA<sup>11</sup> RE GA<sup>11</sup> ME AUM  
R\$ 2.2BI

#### CRÉDITO



FC ID PR EV AUM  
R\$ 3.0BI <sup>(1)</sup>

### NOSSO TIME

GUSTAVO ASDOURIAN  
CEO

#### GESTÃO DE INVESTIMENTO

#### R.I, SALES E RESEARCH

#### COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO  
ESTRUTURADO

CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO

PEDRO KLUPPEL  
GESTÃO RMSS

LUCCAS BARTOLI  
GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE

THIAGO CONCA  
GESTÃO CRÉDITO  
ESTRUTURADO

RANDALL TERADA  
GESTÃO CRÉDITO PRIVADO

PAPEL

TIJOLO

JULIEN AVRIL  
GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO

ANTÔNIO LOPES  
GESTÃO TESES E  
NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO  
GESTÃO PATRIMONIAL

#### COMITÊ DE INVESTIMENTO

Reúne todos sócios da gestora em encontros semanais ou antes, por demanda específica. Deliberações feitas apenas em unanimidade.

#### COMITÊ RISCO & COMPLIANCE (R&C)

Reúne 4 sócios da gestora em encontros por demanda específica. Deliberações definidas pelo Diretor de R&C.

#### COMITÊ EXECUTIVO

Reúne todos sócios da gestora em encontros por demanda específica.

Fonte: Gestora | Data Base: Setembro 2024; Notas: (1) Trata-se de um arredondamento do valor R\$ 2.999.392.006,23.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO

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

**GARE<sup>11</sup>** FII  
GUARDIAN  
REALESTATE

## 2. GARE11 A ONDE CHEGAMOS

PÃO DE AÇUCAR SABARÁ | COPACABANA - RJ



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

## OS DESTAQUES DO GARE HOJE

buscamos uma solução ampla em 1 só lugar

FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE

GARE

9



**1,15BI** DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
ativos sob gestão distribuídos em 10 estados



**25** ATIVOS  
imóveis estratégicos para operação de seus inquilinos<sup>(1)</sup>



**100%**  
contratos atípicos de locação (multa de 100% do contrato)



**15,0**  
anos de prazo de aluguel



**6,2MM** DE LIQ. DIÁRIA  
4º liquidez de todo o IFIX Tijolo<sup>(2)</sup>



**261**<sup>(5)</sup> MIL INVESTIDORES  
fundo com o maior crescimento de todo o IFIX<sup>(3)</sup>



**97%** INQUILINOS  
com ratings de crédito AA+ e AAA.<sup>(4)</sup>



**FII HÍBRIDO DE TIJOLO**  
51% Renda Urbana e 49% Logístico<sup>(4)</sup>

CARREFOUR ATACADÃO | ARARAQUARA - SP



MIX MATEUS | ITABUNA - BA



PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP



Notas: : (1) Característica baseada na visão da Gestora; (2) Considera todos os fundos de tijolo do IFIX, conforme dados da Quantum Finance de Set24-2024; (3) Considera o crescimento de cotistas de fundos do IFIX que já eram operacionais e possuíam mais de 2000 investidores a partir de 31/12/2022, conforme dados da Quantum Finance de Set-2024; (4) Relatório Gerencial do GARE11 - AGO24; (5) Trata-se de um arredondamento do valor 260.897.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO

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

**GARE11**

pilares da estratégia



CONTRATOS  
ATÍPICOS  
FORTES <sup>(1)</sup>

1



LOCAÇÃO  
LONGO  
PRAZO

2



INQUILINOS  
QUALIDADE  
DE CRÉDITO

3



IMÓVEL  
ESTRATÉGICO  
INQUILINO <sup>(1)</sup>

4



RECICLAGEM  
CAPITAL  
LUCRO IMOB <sup>(1)</sup>

5



ESTABILIDADE  
PRÊMIO  
DIVIDENDOS

6

Fonte: (1) Gestora; | Notas: (1) Característica baseada na visão da Gestora

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

## O FUNDO HOJE

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

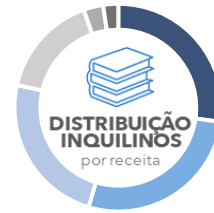
### PORTFÓLIO DO FUNDO



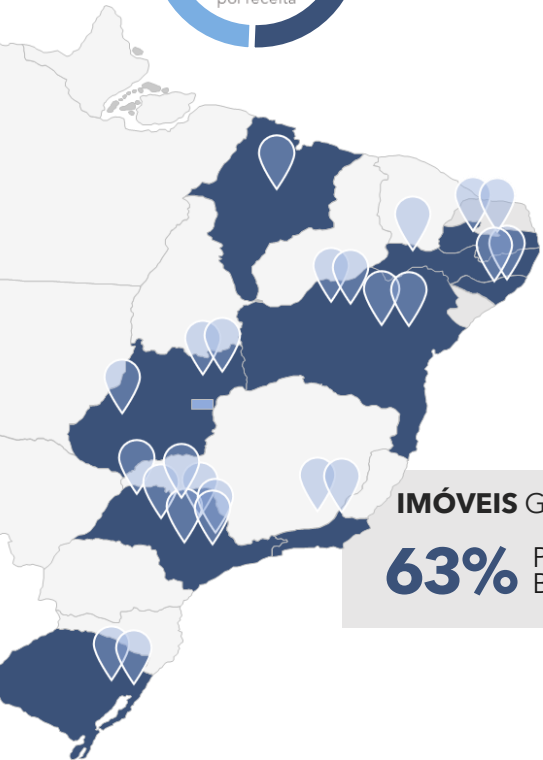
51% RENDA URBANA  
49% LOGÍSTICA



28% RS  
19% SP  
16% PE  
14% BA  
6% AL  
18% OUTROS



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



IMÓVEIS GARE11  
**63%** PIB<sup>(2)</sup>  
BRASIL

CONCENTRAÇÃO  
RATING <sup>(1)</sup> INQUILINOS  
**73% AAA**

BRF	ALIMENTOS	AAA
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	AAA
GPA	VAREJO	AA+
BAT	BENS DE CONSUMO	AAA
GRUPO MATEUS	VAREJO	AAA
ALMANARA	ALIMENTOS	N/A

DNA QUE BUSCAMOS ADOTAR <sup>(3)</sup>

**TIJOLO  
MULTI TIPOLOGIA  
HIGH GRADE**

HIGHLIGHTS



**10**  
estados  
do Brasil



**3**  
renda  
ganho de capital  
desenvolvimento  
**estratégias principais**



**05** logístico  
**20** renda urbana



**279**  
mil m<sup>2</sup> de ABL

Fonte: (1) Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24; (2) Site BRF-global.com; (3) Site AirLiquide.com; (4) Site GPA.com,br; (5) Site batbrasil.com; (6) Site GrupoMateus.com.br; (7) Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
Notas: (1) Rating publicado pelas empresas em Dez.2023; (2) Considera PIB por estados publicados pelo IBGE, com data base do ano de 2021; (3) Dados baseados na visão da Gestora (4) O HISTÓRICO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

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

## OS IMÓVEIS

mais de 279mil m<sup>2</sup> de abl em 25 ativos

LOGÍSTICO



**BAT | SOUZA CRUZ**  
Cachoeirinha | RS  
Prazo 10 anos (Atípico)  
ABL = 79.984 m<sup>2</sup>



**BRF | VISA**  
Vitória Sto. Antônio | PE  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 30.694 m<sup>2</sup>



**AIR LIQUIDE | CANOAS**  
Canoas | RS  
Prazo 14 anos (Atípico)  
ABL = 7.000 m<sup>2</sup>



**AIR LIQUIDE | SJC**  
São José dos Campos | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 17.800 m<sup>2</sup>



**ALMANARA**  
Jandira | SP  
Prazo 17 anos (Atípico)  
ABL = 5.409 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Sabará | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 7.252 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Vila Leopoldina | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.141 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Campinas | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.895 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Abílio Soares | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.540 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Lago Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.994 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Goiânia Flamboyant | GO  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 6.130 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
L02 Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.660 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Sto. André | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.112 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Angélica | SP Capital  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.479 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Paróquia | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 5.439 m<sup>2</sup>



**EXTRA | GPA**  
Búzios | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.786 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Itabuna | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.316 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Maceió Trapiche | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 14.794 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Maceió Antares | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 11.637 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Timon | MA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 15.643 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Sousa | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 6.307 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Jacobina | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.850 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Cajazeiras | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.900 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Vitória da Conquista | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.810 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Coité | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.693 m<sup>2</sup>

RENDA URBANA

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

**GA<sup>11</sup>**  
**RE** FI  
GUARDIAN  
REALESTATE

## 3. **GARE11** PARA ONDE IREMOS

GRUPO MATEUS | JACOBINA - BA



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

## HIGHLIGHTS DA AQUISIÇÃO

buscamos trazer uma solução diversificada em 1 só lugar

FII  
GUARDIAN  
REAL ESTATE

GA<sup>11</sup>  
RE

14



**1,6BI** DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO <sup>(1)</sup>  
ativos sob gestão distribuídos em 15 estados <sup>(2)</sup>



**40** ATIVOS <sup>(2)</sup>  
imóveis que consideramos estratégicos para operação de seus inquilinos <sup>(3)</sup>



**100%**  
contratos atípicos de locação (multa de 100% do contrato)



**14,4**  
anos de prazo de aluguel <sup>(2)</sup>



**7,1MM** DE LIQ. DIÁRIA <sup>(4)</sup>  
4º liquidez de todo o IFIX Tijolo <sup>(5)</sup>



**312** MIL INVESTIDORES <sup>(4)</sup>  
fundo com o maior crescimento de todo o IFIX <sup>(6)</sup>



**98%** INQUILINOS <sup>(2)</sup>  
com ratings de crédito AA+ e AAA.



**FII HÍBRIDO DE TIJOLO**  
67% Renda Urbana e 33% Logístico <sup>(2)</sup>

CARREFOUR ATACADÃO | CAMPO GRANDE- MS



MIX MATEUS | TIMON - MA



PÃO DE AÇÚCAR | LAGO NORTE - DF



TRATAM-SE DE ESTIMATIVAS, QUE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS ACIONISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, CONFORME FATOR DE RISCO PREVISTO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO. OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE DESEMPENHO

Notas : (1) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 6ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate; (2) Informações condicionadas a conclusão da operação publicada em Fato relevante no dia 22/10/2024; (3) Característica baseada na visão da Gestora; (4) Considera a projeção da gestora; (5) Considera todos os fundos do IFIX Tijolo, conforme dados da Quantum Finance de Set24-2024; (6) Considera o crescimento de cotistas de fundos do IFIX que já eram operacionais e possuíam mais de 2000 investidores a partir de 31/12/2022.

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

## OS NOVOS IMÓVEIS DO FUNDO

mais de 264 mil m<sup>2</sup> de ABL em 15 ativos <sup>(1)</sup>

RENDA URBANA



### CARREFOUR | ATACADÃO

Araraquara | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.483 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Atibaia | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 12.698 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Barretos | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.748 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Caraguatatuba | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.899 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Boa Vista | RR  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 33.628 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Presidente Prudente | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.010 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Campo Grande | MS  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.334 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Maringá | PR  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 11.525 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Santa Bárbara D'Oeste | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 12.008 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Anápolis | GO  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.103 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Fortaleza Eusébio | CE  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.313 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Lucas do Rio Verde | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 15.020 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Cuiabá Tijuca | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 52.897 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Barra do Garças | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.341 m<sup>2</sup>



### CARREFOUR | ATACADÃO

Três Lagoas | MS  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.743 m<sup>2</sup>

Fonte: Fato relevante publicado no dia 22/10/2024 | Notas: (1) Informações condicionadas a conclusão da operação publicada em Fato relevante no dia 22/10/2024

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

## O FUNDO PÓS OFERTA

mais de 543 mil m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup> em 40 ativos

LOGÍSTICO



**BAT | SOUZA CRUZ**  
Cachoeirinha | RS  
Prazo 10 anos (Atípico)  
ABL = 79.984 m<sup>2</sup>



**BRF | VISA**  
Vitória Sto. Antônio | PE  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 30.694 m<sup>2</sup>



**AIR LIQUIDE | CANOAS**  
Canoas | RS  
Prazo 14 anos (Atípico)  
ABL = 7.000 m<sup>2</sup>



**AIR LIQUIDE | SJC**  
São José dos Campos | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 17.800 m<sup>2</sup>



**ALMANARA**  
Jandira | SP  
Prazo 17 anos (Atípico)  
ABL = 5.409 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Sabará | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 7.252 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Vila Leopoldina | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.141 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Campinas | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.895 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Aúlio Soares | SP Capital  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.540 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Lago Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.994 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Goiânia Flamboyant | GO  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 6.130 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
L02 Norte | DF  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 3.660 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Timon | MA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 15.643 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Sousa | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 6.307 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Sto. André | SP  
Prazo 15 anos (Atípico)  
ABL = 2.112 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Angélica | SP Capital  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.479 m<sup>2</sup>



**PÃO DE AÇUCAR | GPA**  
Paróquia | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 5.439 m<sup>2</sup>



**EXTRA | GPA**  
Búzios | RJ  
Prazo 18 anos (Atípico)  
ABL = 2.786 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Itapuna | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.316 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Maceió Antares | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 14.794 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Maceió Antares | AL  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 11.637 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Jacobina | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.850 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Cajazeiras | PB  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.900 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Vitória da Conquista | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 12.810 m<sup>2</sup>



**GRUPO MATEUS**  
Coité | BA  
Prazo 25 anos (Atípico)  
ABL = 7.693 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Araraquara | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.483 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Atibaia | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 12.698 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Barretos | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.748 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Caraguatatuba | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.899 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Boa Vista | RR  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 33.628 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Presidente Prudente | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.010 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Campo Grande | MS  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.334 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Maringá | PR  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 11.525 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Santa Bárbara D'Este | SP  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 12.008 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Anápolis | GO  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.103 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Fortaleza Eusébio | CE  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.313 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Lucas do Rio Verde | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 15.020 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Cuiabá Tijucas | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 52.897 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Barra do Garças | MT  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 14.341 m<sup>2</sup>



**CARREFOUR | ATACADÃO**  
Três Lagoas | MS  
Prazo 13 anos (Atípico)  
ABL = 13.743 m<sup>2</sup>

RENDA URBANA

Fonte: (1) Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24; (2) Fato relevante publicado no dia 22/10/2024 | Notas: (1) Informações condicionadas a conclusão da operação publicada em Fato relevante no dia 22/10/2024 | Notas: A PROJEÇÃO DA CARTEIRA ACIMA DEPENDE DA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTANTES DO PIPELINE MERAMENTE INDICATIVO DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ OU ESCOLHERÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

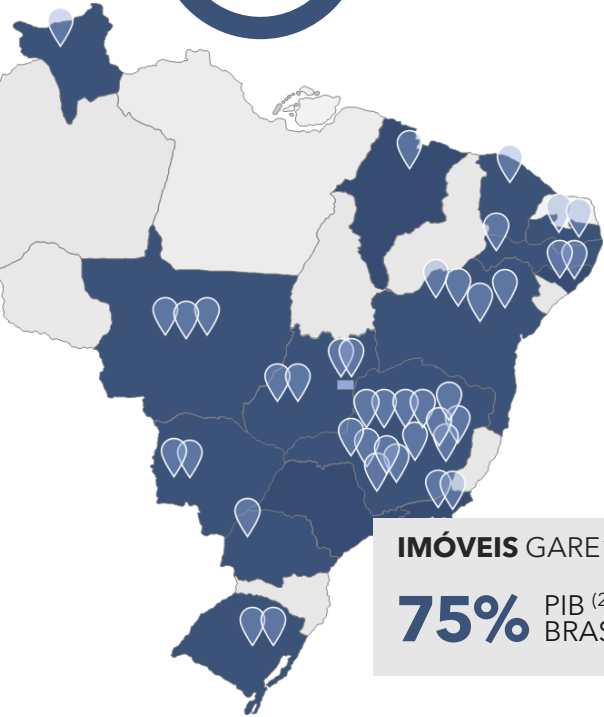
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## A NOVA FOTOGRAFIA DO FUNDO

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

### PORTFÓLIO DO FUNDO <sup>(3)</sup>



CONCENTRAÇÃO  
**RATING <sup>(1)</sup> INQUILINOS**

**82% AAA**

<b>CARREFOUR ATACADÃO</b>	VAREJO	AAA
<b>BRF</b>	ALIMENTOS	AAA
<b>AIR LIQUIDE</b>	GÁS INDUSTRIAL	AAA
<b>GPA</b>	VAREJO	AA+
<b>BAT</b>	BENS DE CONSUMO	AAA
<b>GRUPO MATEUS</b>	VAREJO	AAA
<b>ALMANARA</b>	ALIMENTOS	N/A

DNA QUE BUSCAMOS ADOTAR <sup>(4)</sup>

**TIJOLO  
MULTI TIPOLOGIA  
HIGH GRADE**

HIGHLIGHTS



**15**  
estados  
do Brasil



**3** renda  
ganho de capital  
desenvolvimento  
**estratégias principais (4)**



**05** logístico  
**35** renda urbana



**543**  
mil m<sup>2</sup> de ABL

Fonte: (1) Gestora; (2) Site BRF-global.com; (3) Site AirLiquide.com; (4) Site GPA.com.br; (5) Site batbrasil.com; (6) Site GrupoMateus.com.br; (7) Site Grupocarrefourbrasil.com; (8) Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística I  
Notas: (1) Rating publicado pelas empresas em Dez.2023; (2) Considera PIB por estados publicados pelo IBGE, com data base do ano de 2021; (3) Informações condicionadas a conclusão da operação publicada em Fato relevante no dia 22/10/2024; (4) Características baseadas na Visão da Gestora (5) QUALQUER RESULTADO PROJETADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO OU GARANTIDO AOS INVESTIDORES. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO

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

## PIPELINE FUTURO INDICATIVO

buscando reequilibrar a relação logística | renda urbana

### PORTFÓLIO DO FUNDO

REGIÃO	PERFIL DO IMÓVEL	SETOR ATUAÇÃO	PERFIL CONTRATO	MULTA RESCISÃO	PRAZO (anos)	ABL m <sup>2</sup>	RATING CRÉDITO	VALOR ESTIMADO	CAP ESTIMADO	STATUS
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	37.000	AAA	350.000.000	9,5%	EM NEGOCIAÇÃO
SUL	GALPÃO LOGÍSTICO	BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	65.000	AAA	60.000.000	10,5%	EM NEGOCIAÇÃO
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	12	20.350	N/A	90.000.000	10,0%	EM ANÁLISE
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	AUTOMOBILÍSTICO / BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	8 - 10	110.000	AAA	300.000.000	9,5%	EM ANÁLISE
NORDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	34.000	AAA	80.000.000	9,0%	EM NEGOCIAÇÃO
NORDESTE	ATACAREJO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	9.500	AAA	55.000.000	8,5%	EM ANÁLISE
CENTRO-OESTE	ATACAREJO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	29.500	AAA	95.000.000	9,1%	EM NEGOCIAÇÃO



**05** logístico  
**02** renda urbana



**305**  
mil m<sup>2</sup> de ABL



**R\$1 BI**  
de valor estimado



**100%**  
contratos atípicos





Notas: (1) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (2) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida"; (3) NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ OU ESCOLHERÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. OS RECURSOS DA OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES"

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

## O GARE11 | COMO FICA

mais um passo evolutivo que buscamos para o fundo

		GALG11 <sup>(1)</sup> ANTES	GARE11 <sup>(1)</sup> PREVISTO 5ª EMISSÃO	GARE11 <sup>(1)</sup> HOJE	GARE11 <sup>(2)</sup> PREVISTO 6ª EMISSÃO
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> 		R\$ 0,5 bilhões	R\$ 1,0 bilhões	R\$ 1,2 bilhões	R\$ 1,6 bilhões
<b>TIPOLOGIA IMÓVEIS</b> 		LOG	LOG   RU	LOG   RU	LOG   RU
<b>QUANTIDADE IMÓVEIS</b> 		05 ativos	12 ativos	25 ativos	40 <sup>(2)</sup> ativos
<b>INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO</b> 		03 inquilinos	06 inquilinos	06 inquilinos	07 <sup>(2)</sup> inquilinos
<b>PRAZO MÉDIO ALUGUÉIS</b> 		9,0 anos	11,5 anos	15,0 anos	14,4 <sup>(2)</sup> anos
<b>ATIPICIDADE ALUGUÉIS</b> 		100% multa integral	100% multa integral	100% multa integral	100% multa integral
<b>ALAVANCAGEM FINANCEIRA</b> 		42% sobre ativo	26% sobre ativo	23% sobre ativo	19% <sup>(3)</sup> sobre ativo
<b>INVESTIDORES BASE</b> 		81 mil cotistas	130 mil cotistas	261 mil cotistas	312 <sup>(4)</sup> mil cotistas
<b>LIQUIDEZ DIÁRIA</b> 		R\$ 1,5 milhões	R\$ 2,7 milhões	R\$ 6,2 milhões	R\$ 7,1 <sup>(5)</sup> milhões
<b>DIVIDEND YIELD</b> 		10,8% ao ano	11,2% ao ano	11,1% ao ano	11,0% <sup>(6)</sup> ao ano











Fonte: Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24 | Notas: (1) Considera Informações extraídas do Relatório Gerencial e do Informe Mensal do GARE11 de Ago-24; (2) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 6ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate e a liquidação dos ativos publicados no fato relevante no dia 22/10/2024. (3) Projeção baseada no estudo de viabilidade; (4) Considera o crescimento de cotistas desde Dez 2023 de todos os fundos do IFIX; (5) Considera a projeção da gestora; (6) Projeção do dividendo médio 3 anos - Estudo de Viabilidade; (4) QUALQUER RESULTADO PROJETADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO OU GARANTIDO AOS INVESTIDORES. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO

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

## O GARE11 | COMO FICA

mais um passo evolutivo que buscamos para o fundo

	GARE11 <sup>(1)</sup> HOJE	GARE11 <sup>(2)</sup> PREVISTO 6ª EMISSÃO
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> 	<b>R\$ 1,2</b> bilhões	<b>R\$ 1,6</b> bilhões
<b>TIPOLOGIA IMÓVEIS</b> 	<b>LOG   RU</b>	<b>LOG   RU</b>
<b>QUANTIDADE IMÓVEIS</b> 	<b>25</b> ativos	<b>40</b> <sup>(2)</sup> ativos
<b>INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO</b> 	<b>06</b> inquilinos	<b>07</b> <sup>(2)</sup> inquilinos
<b>PRAZO MÉDIO ALUGUÉIS</b> 	<b>15,0</b> anos	<b>14,4</b> <sup>(2)</sup> anos
<b>ATIPICIDADE ALUGUÉIS</b> 	<b>100%</b> multa integral	<b>100%</b> multa integral
<b>ALAVANCAGEM FINANCEIRA</b> 	<b>23%</b> sobre ativo	<b>19%</b> <sup>(3)</sup> sobre ativo
<b>INVESTIDORES BASE</b> 	<b>261</b> mil cotistas	<b>312</b> <sup>(4)</sup> mil cotistas
<b>LIQUIDEZ DIÁRIA</b> 	<b>R\$ 6,2</b> milhões	<b>R\$ 7,1</b> <sup>(5)</sup> milhões
<b>DIVIDEND YIELD</b> 	<b>11,1%</b> ao ano	<b>11%</b> <sup>(6)</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

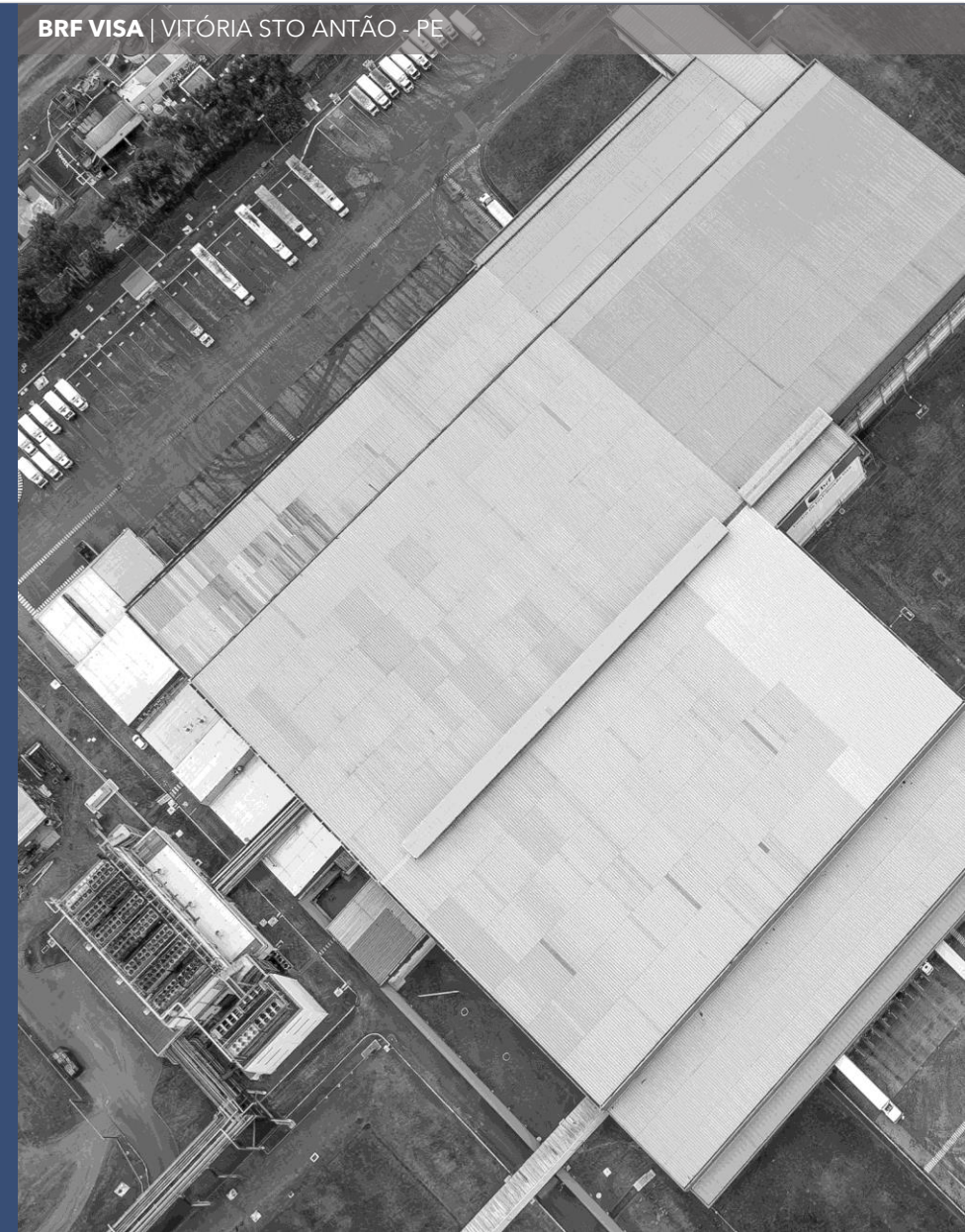
Fonte: Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24 | Notas: (1) Considera informações extraídas do Relatório Gerencial e do Informe Mensal do GARE11 de Ago-24; (2) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 6ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate e a liquidação dos ativos publicados no fato relevante no dia 22/10/2024. (3) Projeção baseada no estudo de viabilidade; (4) Considera o crescimento de cotistas desde Dez 2023 de todos os fundos do IFIX; (5) Considera a projeção da gestora; (6) Projeção do dividendo médio 3 anos - Estudo de Viabilidade

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

QUALQUER RESULTADO PROJETADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO OU GARANTIDO AOS INVESTIDORES. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO.

## 4. ESTUDO DE VIABILIDADE DA EMISSÃO

BRF VISA | VITÓRIA STO ANTÃO - PE



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

## PROJEÇÃO DE RESULTADOS <sup>(1) (2) (3)</sup>

como ficaria o fundo após a emissão e aquisição dos novos ativos

### ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

RESULTADO		DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	ANO 2	ANO 3
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICO	(000)	7.730	8.157	7.965	7.281	7.079	6.849	7.068	6.418	6.857	6.766	3.103	3.103	3.103	37.963	39.961
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	(000)	7.578	10.320	9.243	9.650	9.853	10.070	9.938	10.505	10.193	10.406	13.735	13.728	13.852	171.651	172.917
RESULTADO FINANCEIRO	(000)	2.522	1.557	1.941	2.140	2.191	2.246	2.080	2.326	2.060	2.087	2.462	2.271	2.427	21.552	16.420
OUTROS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITAS LÍQUIDAS	(000)	17.829	20.034	19.149	19.071	19.123	19.165	19.087	19.249	19.110	19.259	19.300	19.102	19.382	231.166	229.298
DESPESAS FINANCEIRAS	(000)	- 1.867	- 4.299	- 3.533	- 3.516	- 3.507	- 3.489	- 3.471	- 3.453	- 3.435	- 3.523	- 3.505	- 3.486	- 3.646	- 43.180	- 41.252
GESTÃO / ADM	(000)	- 1.260	- 1.033	- 913	- 853	- 913	- 973	- 913	- 1.093	- 973	- 1.033	- 1.093	- 913	- 1.033	- 11.558	- 11.618
OUTROS	(000)	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 1.266	- 1.266
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DESPESAS TOTAIS	(000)	- 3.232	- 5.438	- 4.552	- 4.474	- 4.526	- 4.568	- 4.490	- 4.652	- 4.514	- 4.662	- 4.703	- 4.505	- 4.785	- 56.004	- 54.136
RECEITAS LÍQUIDAS	(000)	17.829	20.034	19.149	19.071	19.123	19.165	19.087	19.249	19.110	19.259	19.300	19.102	19.382	231.166	229.298
DESPESAS	(000)	- 3.232	- 5.438	- 4.552	- 4.474	- 4.526	- 4.568	- 4.490	- 4.652	- 4.514	- 4.662	- 4.703	- 4.505	- 4.785	- 56.004	- 54.136
RESULTADO LÍQUIDO	(000)	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	175.163	175.163
QTD. DE COTAS	(000)	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866
DY   COTA EMISSÃO		0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	11,07%	11,07%
DY   ANUALIZADO		11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(000)	1.527.446	1.505.391	1.526.483	1.512.400	1.505.273	1.502.741	1.498.202	1.512.039	1.506.648	1.512.334	1.523.598	1.515.549	1.505.659	1.509.036	1.554.051

1º MÊS IMPACTO **NOVAS COTAS** EMITIDAS E INGRESSO **PORTFÓLIO CARREFOUR**

Notas: (1) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 6ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate e a liquidação dos ativos publicados no fato relevante no dia 22/10/2024.; (2) Vendas de ativos de varejo e renovação de contratos à patamares de mercado; (3) Projeções de IPCA/IBGE são baseadas nos relatórios Focus de Setembro 2024 | QUALQUER RESULTADO PROJETADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO OU GARANTIDO AOS INVESTIDORES. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO

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

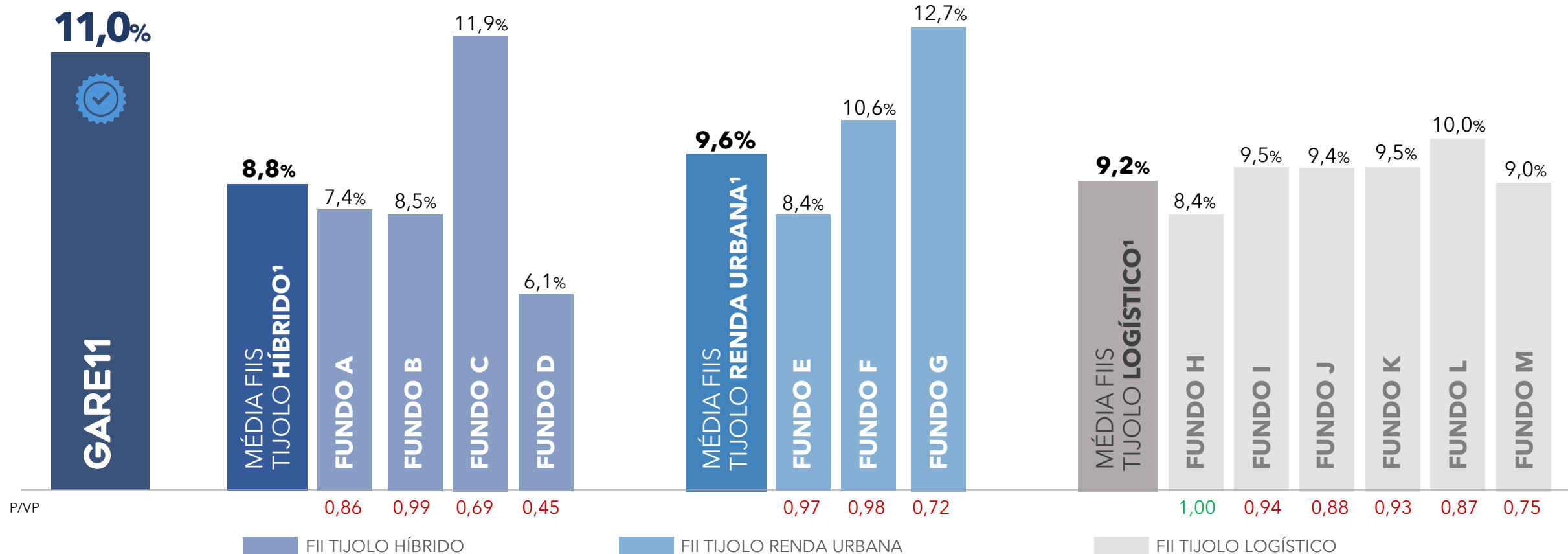
## GARE11 FRENTE AOS FUNDOS COMPARÁVEIS

potencial de geração de **rendimentos @ VP** frente aos fundos comparáveis <sup>(1)</sup>

PRÊMIO GARE11  
**25%**

PRÊMIO GARE11  
**15%**

PRÊMIO GARE11  
**20%**

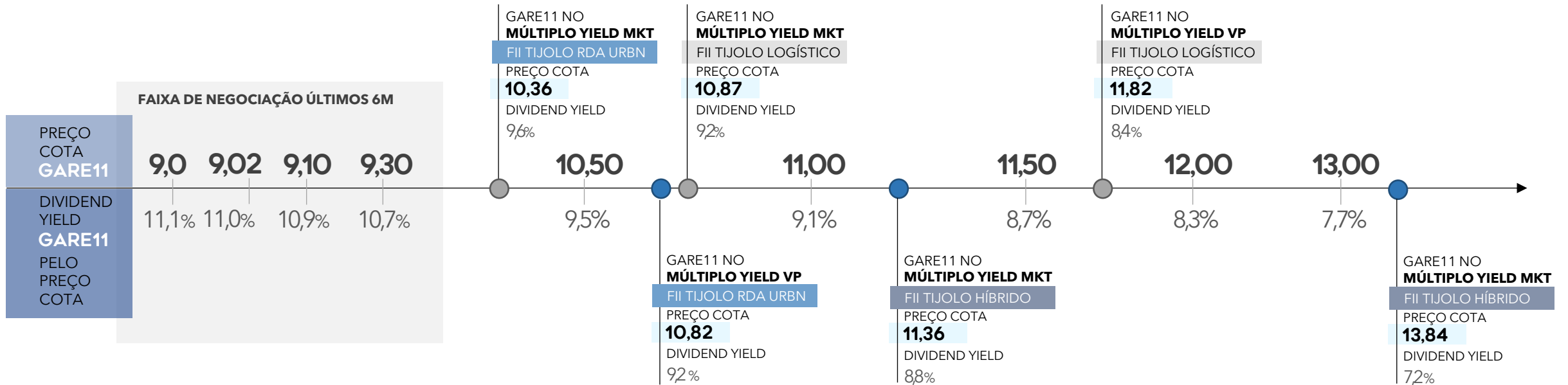


Fonte: Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24 | Notas: (1) O estudo representa os maiores fundos comparáveis presentes no IFIX e a média retrata a média ponderada por patrimônio líquido dos fundos presentes na amostra; O HISTÓRICO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO

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

## POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO DA COTA PÓS OFERTA

potencial de apreciação da cota pós oferta, pelo múltiplo dos peers <sup>(1)</sup>



## RECOMENDAÇÕES E COBERTURAS

presente em **diversas carteiras recomendadas**

XP	BANCO DO BRASIL	SANTANDER	NORD	CLUBE FII	BANCO DAYCOVAL	ÓRAMA	NOMOS		
ELEVEN	SUNO	LEVANTE	GUIDE	EQI	FINCLASS	CM CAPITAL	LUMI	WISIR	INVESTIDOR10

Fonte: Relatório Gerencial GARE11 referente a Ago-24 | Notas: (1) O estudo representa os maiores fundos comparáveis presentes no IFIX e a média retrata a média ponderada por patrimônio líquido dos fundos presentes na amostra; QUALQUER RESULTADO PROJETADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO OU GARANTIDO AOS INVESTIDORES. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO.

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

## 5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

GRUPO MATEUS | MACEIÓ - AL



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

## TERMOS E CONDIÇÕES

principais características da oferta

<b>FUNDO</b>	FII Guardian Real Estate - <b>GARE11</b>
<b>EMIÇÃO</b>	<b>6ª Emissão de Cotas</b> (follow on)
<b>REGIME DE DISTRIBUIÇÃO</b>	Conforme Resolução <b>CVM 160</b> , sob o regime de melhores esforços de distribuição.
<b>MONTANTE INICIAL DA OFERTA</b>	\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais)
<b>VOLUME MÍNIMO DA OFERTA</b>	\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
<b>PREÇO DE EMISSÃO</b>	\$ 9,00 (nove reais)
<b>PREÇO DE SUBSCRIÇÃO</b>	\$ 9,00 (nove reais)
<b>INVESTIMENTO MÍNIMO</b>	\$ 1008,00 (novecentos e noventa e nove reais)
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>ADMINISTRADOR</b>	Banco Daycoval S.A
<b>GESTOR</b>	Guardian Gestora LTDA
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	B3 S.A - Brasil, Bolsa Balcão
<b>PÚBLICO ALVO</b>	As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no FUNDO, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

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

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 6ª emissão de cotas | GARE11

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:

**Administradora:** [www.daycoval.com.br](http://www.daycoval.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo *Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate*, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**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 "*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate - Oferta Pública de Distribuição da Sexta Emissão de Cotas do Fundo*" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**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 - 6ª emissão", e, então localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**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 Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate*", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://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, localizar na "Sexta Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**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", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate*" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

**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)).

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

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

6ª emissão de cotas | GARE11



### INVESTIDOR INSTITUCIONAL

#### DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL

E-MAIL: [distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br)

Getúlio Lobo  
Gustavo Oxer  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Hugo Massachi  
Lilian Rech  
Lucas Genoso  
Marco Regino  
Raphaella Oliveira  
Vitor Amati

### INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL

#### DISTRIBUIÇÃO FUNDOS VAREJO

E-MAIL: [comercial.fiis@xpi.com.br](mailto:comercial.fiis@xpi.com.br)

Lucas Brandão  
Leandro Bezerra  
Rafael Culbert  
Rafaella Reale

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

## 6. O CRONOGRAMA DA OFERTA

PÃO DE AÇUCAR ABILIO SOARES | PARAÍSO - SP



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

## CRONOGRAMA DA OFERTA

6º emissão de cotas do FII Guardian Real Estate

ORDEM EVENTOS	EVENTO	DATA PREVISTA
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo Disponibilização deste Prospecto Definitivo	04/11/2024
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	07/11/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/11/2024
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/11/2024 14/11/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/11/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	19/11/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/11/2024
9	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/11/2024
10	Data de Liquidação da Oferta	29/11/2024
11	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/05/2025

Notas: (1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas. (2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

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

## 7. FATORES DE RISCO

GARE11

PÃO DE AÇUCAR LEOPOLDINA | VILA LEOPOLDINA - SP



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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos

Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, afetando-os negativamente. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, portanto, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

A propriedade das Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Novas Cotas possuídas. Nesse sentido, os Cotistas não possuem gerência direta sobre os ativos que põem a carteira do Fundo, o que poderá frustrar suas expectativas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco da marcação a mercado:** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Novas Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos

empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e conseqüentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o Cotista. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos institucionais:** O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo da Oferta podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras, o que afeta negativamente o Cotista. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo, e conseqüentemente, os Cotistas.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer

multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Riscos tributários:** A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei nº 9.779") estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos,

bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, e, portanto, afetam negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de diluição:** Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de mercado dos Ativos do Fundo:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e

dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas e afetando negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Nova Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário, o que prejudicará os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

que exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora

ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, afetando-os negativamente. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses:** Considerando que os Ativos Imobiliários em Conflito, bem como os ativos da Pipeline Futuro serão adquiridos, direta ou indiretamente de uma parte relacionada, a efetivação da destinação de recursos prevista neste Prospecto, além da efetiva captação de recursos suficientes e do cumprimento de outras condições negociais, depende da aprovação prévia dos cotistas do Fundo, tendo em vista situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, com quórum qualificado de votação. Nesse sentido, a Administradora, após a liquidação da Oferta, promoverá a realização de Consulta Formal para deliberar sobre a matéria. Caso a aquisição não seja aprovada em consulta formal, a aquisição direta ou indireta dos Ativos Imobiliários da Oferta e/ou dos ativos da Pipeline Futuro não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros e/ou Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e/ou não corresponder às expectativas do Investidor. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais favoráveis à aquisição pelo Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

que exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora

ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, afetando-os negativamente. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses:** Considerando que os Ativos Imobiliários em Conflito, bem como os ativos da Pipeline Futuro serão adquiridos, direta ou indiretamente de uma parte relacionada, a efetivação da destinação de recursos prevista neste Prospecto, além da efetiva captação de recursos suficientes e do cumprimento de outras condições negociais, depende da aprovação prévia dos cotistas do Fundo, tendo em vista situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, com quórum qualificado de votação. Nesse sentido, a Administradora, após a liquidação da Oferta, promoverá a realização de Consulta Formal para deliberar sobre a matéria. Caso a aquisição não seja aprovada em consulta formal, a aquisição direta ou indireta dos Ativos Imobiliários da Oferta e/ou dos ativos da Pipeline Futuro não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros e/ou Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e/ou não corresponder às expectativas do Investidor. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais favoráveis à aquisição pelo Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas, as quais podem não se concretizar, afetando negativamente os Investidores.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da

aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, afetando negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Conforme o Regulamento, o Fundo poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"). Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, estabelece que: "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Os demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários

integrantes do patrimônio do Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio do Fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo impactando negativamente as Novas Cotas do Fundo e os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Por fim, o Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas e afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, afetando negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da

patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação:** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Novas Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo, gerando reflexo negativo na remuneração do Cotista;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, com reflexo negativo na remuneração do Cotista;

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Imobiliários aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do

ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o que afetará negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Novas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que afeta negativamente os Cotistas.. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários:** A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

**Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade:** Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

**Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários:** Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à

Fundo pode ser adversamente afetada e, conseqüentemente, o Cotista será negativamente afetado. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

**Risco de não concretização da Oferta:** Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade. Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

A diligência jurídica apresentou escopo restrito: O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos Alvo da Oferta, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo Oferta. A não aquisição dos Ativos-Alvo Oferta em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas. Adicionalmente, a auditoria legal de escopo restrito não contempla a análise de documentos relacionados aos ativos que já integram a carteira do Fundo, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Carteira de Ativos do Fundo” deste Prospecto Definitivo. Eventuais passivos relacionados aos Ativos Imobiliários em carteira podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá

encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

**Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação. Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco Regulatório:** A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de alugueis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários

(incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais**

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Documentos de Aceitação que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

**Risco de restrição na negociação dos Ativos:** Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira do Fundo, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados, o que causará. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

**Risco de uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias

eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, o que afeta a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis**

**Alvos do Fundo:** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

**Risco de não contratação de seguro:** Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos Financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas e os Cotistas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Escala Qualitativa de Risco: Médio

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à

O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção

ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido. Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação os Investidores não integrem as Novas Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos:** Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terá referidos valores devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

**Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste:** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial e, nesses casos, o Cotista será afetado negativamente. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades

cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo, afetando-os negativamente. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco operacional:** Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

**Risco de governança:** Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo às novas emissões:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição:** A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto

conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:** A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que afeta negativamente o Fundo e os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora:** Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento:** O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis Alvos. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI:** Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, afetar os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o

patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

**Riscos ambientais:** Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo

e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória:** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18

de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que afeta negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira do Fundo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, impactar negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos:** A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pelo Fundo), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao rito de registro automático:** A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários). Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados:** Nos termos da Política de Investimentos, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

## FATORES DE RISCO

6ª emissão de cotas | GARE11

Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que impacta negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente o Cotista. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175:** Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação dentro do prazo constante da referida norma. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

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

## CONTATO



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



EMAIL  
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE  
+55 11 3098 8900



SITE  
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



LINKEDIN  
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM  
GUARDIAN.GESTORA

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