



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

FII
GUARDIAN
REAL ESTATE
GARE11

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 24

ESCLARECIMENTO AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS



ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

No 2º semestre de 2023, anunciamos um **plano de ampliação da tese de investimentos** do FII Guardian Logística (GALG11), antes concentrada em galpões logísticos, para outras tipologias de imóvel, preservando ainda os pilares da estratégia de investimento que transformou o GALG11 em líder de performance em diversas métricas dentro do IFIX em 2023: excelente ativos com foco em renda urbana, contratos atípicos (com multa de rescisão integral) e aluguéis de longo prazo contra inquilinos de alto padrão (excelente risco de crédito).

A evolução do GALG11 para o GARE11 é o resultado de vários estudos sobre o mercado de fundos imobiliários e consequência natural do desempenho robusto do produto. A excepcional adesão de investidores ao fundo e a sua tese, pavimentou um caminho de ampliação e maturação da tese de investimento do GALG11. Ao final de 2023, o FII representou o fundo do IFIX que mais ganhou cotistas relativamente no ano: aumento de 496%, chegando a 129 mil investidores.

A apresentação deste plano se deu no âmbito da [Oferta da 5ª emissão de cotas do fundo](#), e tem como principal objetivo, dentro dos pilares reforçados acima, trazer mais robustez e segurança à tese de investimento, por meio da diversificação em tipologias e número de imóveis, além de agregar novas ferramentas de gestão, como a agilidade na reciclagem do portfólio em busca de ganho de capital.

O sucesso desta captação, que superou nossas expectativas, só confirmou a qualidade e aceitação da estratégia perante o mercado. **O GALG11 realizou uma das maiores captações junto a investidores pessoa física da indústria em 2023, levantando R\$ 625 milhões.** Com o montante captado, o FII mais do que dobrou o seu patrimônio líquido, chegando a R\$ 1,2 bilhão após a operação.

Para darmos continuidade ao plano de ampliação da tese, em Jan/24 **convocamos uma Assembleia Extraordinária de Cotistas** já prevista no âmbito da 5ª Emissão de Cotas, para validar junto aos investidores os seguintes pontos: aquisição de novos ativos destacados na Oferta, a troca do Administrador e a troca do Nome e do Código de Negociação do fundo. Fomos novamente surpreendidos com um quórum votante de quase 40% do fundo, resultado bastante expressivo para um fundo de 150.000 cotistas, e **no dia 23/01/2024 a AGE foi concluída, com aprovação integral de todas as pautas propostas.** A [publicação da Ata de Deliberação desta AGE](#), determinou então o cronograma dos próximos passos do fundo.

A **mudança de ticker, que independia da troca de administrador, foi concluída no dia 08/02/2024**, conforme [Comunicado a Mercado](#). O fundo (FII Guardian Logística) antes negociado como GALG11, passou a ser oficialmente negociado com o código de negociação (ticker) GARE11 (FII Guardian Real Estate).

Você não precisa ficar preocupado, caso as suas cotas do GALG11 não estiverem mais visíveis em seu Home Broker, basta verificar sua posição através do ativo GARE11. Deverá refletir a mesma quantidade de cotas disponíveis que você possuía antes do dia 08/02/24.

Após a conclusão do processo de **transferência da Administração do fundo para o Banco Daycoval, datada para o final do mês de fevereiro**, será efetivada a alteração do nome do fundo, por meio da publicação do regulamento atualizado (retificando o Administrador e o Nome do fundo).

Com o fundo sob responsabilidade do novo Administrador, será concluído o **ingresso dos novos ativos destacados na Oferta da 5ª Emissão de Cotas do ano passado.** A previsão do nosso time de gestão para este anúncio é a 1ª quinzena de março.

Na Carta do Gestor trazemos mais detalhes e novidades sobre os próximos passos do GARE11. Não deixe de passar pela seção!

Caso ainda possua alguma dúvida, ficamos à disposição pelos nossos canais de RI. Boa Leitura!

AMPLIAÇÃO DA TESE

GALG11
GARE11

PRINCIPAIS MOVIMENTOS

AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS



ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

GARE11

2º SEM 2023

03|JAN

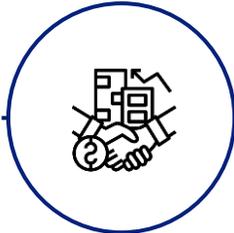
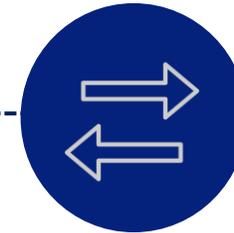
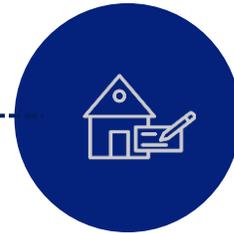
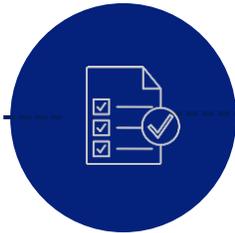
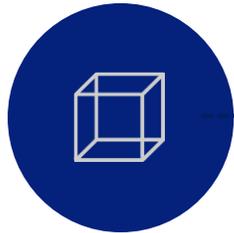
23|JAN

08|FEV

23|FEV

29|FEV

MARÇO



AMPLIAÇÃO DA TESE E 5ª EMISSÃO DE COTAS

Anunciamos um plano de ampliação da tese de investimentos do fundo. A apresentação deste plano se deu no âmbito da oferta da 5ª emissão de cotas do GALG11.

CONVOCAÇÃO AGE DE COTISTAS

Para darmos continuidade ao plano de ampliação da tese, convocamos uma Assembleia de Cotistas, para deliberar:

- 1) Aquisição de novos ativos destacados na Oferta
- 2) Troca do Administrador
- 3) Troca do Nome do fundo
- 4) Código de Negociação do fundo

CONCLUSÃO DA AGE

No dia 23/01/2024 a AGE foi concluída, com aprovação integral de todas as pautas propostas. A publicação da Ata de Deliberação desta AGE, determinou então o cronograma dos próximos passos do fundo.

ALTERAÇÃO DO TICKER

A mudança de ticker, que independia da troca de administrador, foi concluída no dia 08/02/2024, conforme Comunicado a Mercado. O fundo antes negociado como GALG11, passou a ser oficialmente negociado com o código de negociação GARE11.

VENDA BRF SALVADOR

Conclusão da venda do imóvel do fundo por R\$ 280 milhões. O lucro líquido da transação será de aproximadamente R\$ 51, representando uma TIR aproximada de 23% ao ano.

TRANSFERÊNCIA DE ADM E ALTERAÇÃO DO NOME DO FUNDO

Após a conclusão do processo de transferência da Administração do fundo para o Banco Daycoval, datada para o dia 29 de fevereiro, será efetivada a alteração do nome do fundo, por meio da publicação do regulamento atualizado.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS

Com o fundo sob responsabilidade do novo Administrador, será concluído o ingresso dos novos ativos destacados na Oferta da 5ª Emissão de Cotas do ano passado. A previsão do nosso time de gestão para este anúncio é durante o mês de março.

EVENTOS REALIZADOS

PRÓXIMOS EVENTOS

FII
GUARDIAN
REAL ESTATE
GARE11

FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
29.02.24

DATA PAGAMENTO
07.03.24

RENDIMENTO
R\$ 0,086/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
02/24



Conheça o novo
**Fundo de
Previdência**
da Guardian.
([clique aqui](#))

A TESE DE INVESTIMENTO

O FII Guardian Real Estate (GARE11), se propõe a oferecer ao investidor de FIs de tijolo uma **solução única e completa**. Um caminho para investir em diferentes tipologias de imóvel, excelentes inquilinos, com estabilidade e previsibilidade de resultados atraentes. A partir de bons imóveis, locados a inquilinos de excelente capacidade de crédito, mediante contratos atípicos de locação (com multa de rescisão integral), o GARE11 procura prover uma renda estável aos seus investidores, além de buscar oportunidades de realização de ganhos de capital na venda de ativos com lucro com a reciclagem de seu portfólio.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO
GARE11 (1)

ADMINISTRADOR
**BRL TRUST
BCO DAYCOVAL(2)**
EM TRANSIÇÃO

GESTORA DE FUNDO
**GUARDIAN
GESTORA**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS
MENSAL

PRAZO DURAÇÃO FUNDO
INDETERMINADO

TOTAL DE COTAS EMITIDAS
125.866.045

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
**0,94% A.A. A
1,00% A.A. (3)(4)**
REDUÇÃO SENDO APLICADA

TAXA DE PERFORMANCE
20%
SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

BENCHMARK
IPCA + 6% A.A.

(1) MUDANÇA DE TICKER DE GALG11 PARA GARE11 CONFORME COMUNICADO A MERCADO

(2) ALTERAÇÃO DE ADMINISTRADOR DE BRL TRUST PARA DAYCOVAL, CONFORME APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA

(3) REDUÇÃO DA TAXA DE ADM CONFORME MUDANÇA DE ADMINISTRADOR

(4) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

VALOR
PATRIMONIAL

1,167
(R\$ bilhões)

VALOR
PATRIMONIAL

9,27
(R\$/cota)

VALOR DE
MERCADO ⁽¹⁾

9,12
(R\$/cota)
Fechamento
29|02|2024

PREÇO | VP
(P/VP)

0,98
Considera VP
ajustado

RENDIMENTO
DO MÊS

0,086
(R\$/cota)

YIELD
12 MESES

11,32%
a.a.
R\$/cota pelo
Preço Datacom

WAULT ⁽²⁾

11,03
anos

VANCÂNCIA

0%
física e financeira

ATIVOS
REAIS

4
imóveis

ABL
TOTAL

+135K
m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

+167K
Fechamento
29|02|2024

LIQUIDEZ
MÉDIA

4,48M
R\$/dia

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/02/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS; (2) WAULT (WEIGHTED AVERAGE OF UNEXPIRED LEASE TERM): MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA.

COMENTÁRIOS DO GESTOR



NOVO ADMINISTRADOR | TAXA DE ADMINISTRAÇÃO REDUZIDA | NOVO NOME

O mês de fevereiro marcou a conclusão da transferência da administradora do fundo GARE11, conforme informado na ata da AGE realizado no início do ano. Assim, o fundo passa a ser administrado pelo banco Daycoval, incidindo sobre o GARE11 a nova taxa de administração, 7% menor do que a anterior. Após a conclusão dessa etapa, atualizamos o regulamento do fundo para retificar a nova administração, e novo nome do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate (GARE11) - também aprovado em AGE. Essa alteração de nome e ticker foi realizada para refletir a nova fase do fundo, caracterizada por uma estratégia mais ampla e diversificada, um multi tipologias de imóveis, mantendo, no entanto, suas principais características de investimento em contratos sólidos (atípicos), de longo prazo, e alugados para empresas com rating de crédito excelente.

CONCLUSÃO VENDA BRF SALVADOR | NOVO GUIDANCE DIVIDENDOS | GARE NA LIDERANÇA DO MKT

Conforme previsto nos últimos RGs e comunicados, no dia 23|02 foi concluída a venda do imóvel BRF SSSA pelo valor de R\$ 280 milhões. Essa operação encerra o ciclo de investimento no imóvel entregando ao fundo uma taxa de retorno de 23% a.a. e um lucro aprox. de R\$ 70 milhões, que será revertido aos cotistas do GARE11 através da distribuição de dividendos. Além disso, a operação retira do hall de compromissos do fundo a dívida atrelada ao imóvel, reduzindo sua alavancagem para 18%.

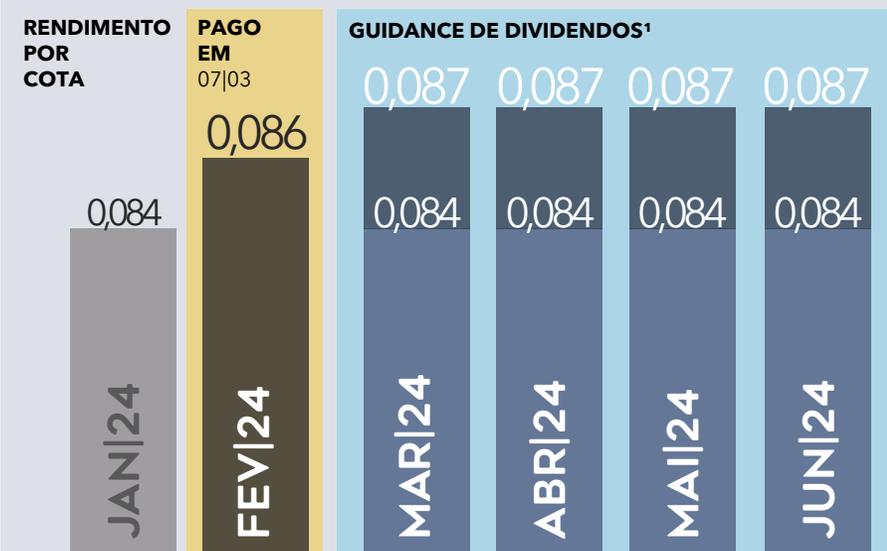
Por fim, a venda do Imóvel reforça a estratégia do Fundo de gerar resultados aos seus cotistas não só pela distribuição de dividendos provenientes das receitas de locação, mas do ganho de capital nas operações de venda realizadas pela gestão. Desta forma, o lucro oriundo da venda permite a gestora simular um novo Guidance de dividendos para os próximos 24 meses (prazo de conclusão de pagamento desta operação) de R\$ 0,084/cota e R\$ 0,087/cota, equivalentes à 0,93% e 0,96% a.m. ou 11,2% e 11,6% a.a., pelo cota de fechamento em 01|03|24.

O Dividendo de fev|24, de R\$ 0,086/cota, equivalente a 0,94% a.m. e já refletindo este novo Guidance, foi responsável por colocar o GARE11 na liderança de rentabilidade entre todos os FII's de Tijolo do IFIX, com PL superior a R\$ 500 milhões. Como base de comparação, o Dividend Yield do fundo foi 32% superior à média dos outros fundos Híbridos de Tijolo, 16% superior à média dos fundos de Renda Urbana, 27% superior à média do Logísticos, 17% superior à média dos fundos de Shopping e 36% superior à média dos Fundos de Escritórios.

PRÓXIMOS PASSOS | AQUISIÇÃO ATIVOS ALVO | ATUALIZAÇÃO GUIDANCE DIVIDENDOS | NOVA SEÇÃO PERFIL DA ALAVANCAGEM

O próximo passo a ser realizado dentro da estratégia do fundo é a aquisição dos ativos alvo da 5ª emissão do GARE11. A gestora está em fase avançada para a conclusão dessa etapa e estima sua conclusão dentro do próximo mês. Assim, no próximo relatório pretendemos trazer as informações completas dos ativos, a nova composição da carteira do fundo e a atualização do Guidance de dividendos, considerando essa nova realidade. Neste Relatório fazemos a estreia de uma nova seção explicativa sobre o perfil da Alavancagem do Fundo, mais condizente com a estratégia ampliada e ainda mais fundamentada na gestão ativa de reciclagem do portfólio.

NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS



¹Guidance de dividendos não deverá ser encarado como promessa ou garantia de retorno futuro para o fundo. Consideramos esta ferramenta um relevante parâmetro para trazer elementos que auxiliem o investidor a compreender nossa estratégia para os próximos meses e nossa filosofia de gestão.

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO



Referente ao mês de fevereiro de 2024, o fundo distribuiu o valor de R\$0,086 por cota para os detentores das cotas do fundo GALG11.

O pagamento foi realizado em 07/03/2024 para aqueles que possuíam cotas em 29/02/2024.

Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras.

Para facilitar o entendimento das informações apresentadas, trazemos na DRE a linha "Receita de Locação", onde apresentamos o valor de locação atualmente contratada e devido ao fundo no respectivo período. Na linha seguinte, "Receita Locação Caixa", encontra-se o real valor de locação recebido pelo fundo, que por vezes se diferencia do primeiro campo devido questões operacionais, tais como adiantamento de pagamentos, entre outras.

Vale ressaltar que a venda do BRF Salvador, concluída em Fevereiro, destravou um lucro substancial para o fundo. **Dessa forma, apresentamos o novo guidance de dividendos do fundo de até R\$ 0,087 /cota pelos próximos 24 meses.**

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	JAN/24	FEV/24	2024
RECEITA LOCAÇÃO	7.266.495	7.266.546	14.533.040
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	8.092.982	6.440.057	14.533.040
RESULTADO OPERAÇÕES MOBILIÁRIAS	4.843.492	4.150.154	8.993.646
RENDIMENTO MOBILIÁRIOS (CRIs / RF)	1.255.551	604.373	1.859.924
OUTRAS RECEITAS	0	2.198.006	2.198.006
TOTAL DE RECEITAS	14.192.026	13.392.591	27.584.616
DESPESAS			
TAXAS ADM, GESTÃO, ANBIMA & OUTRAS	(454.830,12)	(882.868,15)	(1.337.698)
OUTRAS DESPESAS	(112.253,48)	(99.364,95)	(211.618)
DESPESAS FINANCEIRAS	(2.402.606)	(1.585.878)	(3.988.484)
TOTAL DE DESPESAS	(2.969.690)	(2.568.111)	(5.537.801)
RESULTADO	11.222.336	10.824.480	22.046.816
RESULTADO DISTRIBUÍDO	10.574.429	10.826.161	21.400.590
RESULTADO POR COTA	0,089	0,086	0,175
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,084	0,086	0,085

GARE11 PERFORMANCE



RENTABILIDADE

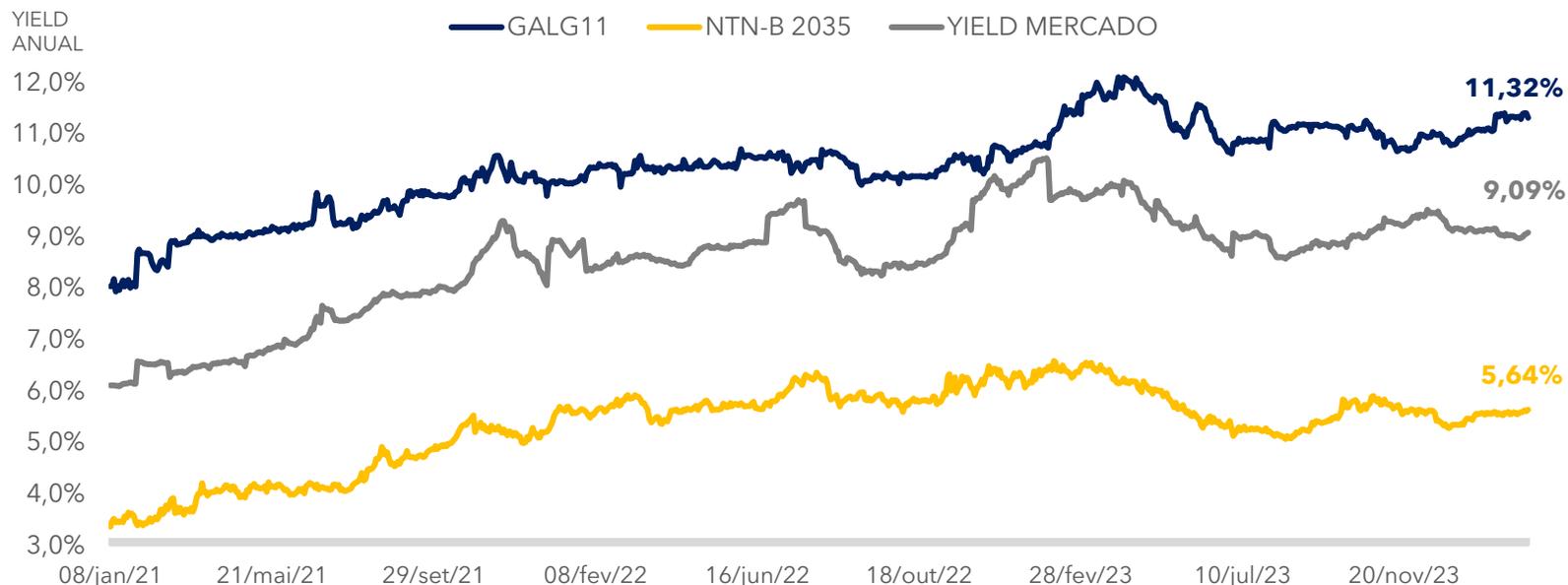
A cota do Fundo encerrou Janeiro (29/02) com o valor de R\$ 9,12, atingindo a rentabilidade total no mês, considerando o dividendo de R\$ 0,086/cota anunciado em 29/02, de 1,37% a.m..

Ao final do mês de Fevereiro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 5,68%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

LIQUIDEZ

O fundo movimentou R\$ 84,54 milhões durante o mês, com uma liquidez média diária de R\$ 4,48 milhões. Durante fevereiro o fundo ultrapassou a marca de 168.000 cotistas, seguindo como o FII de tijolo do IFIX que mais atrai novos investidores em 2024.

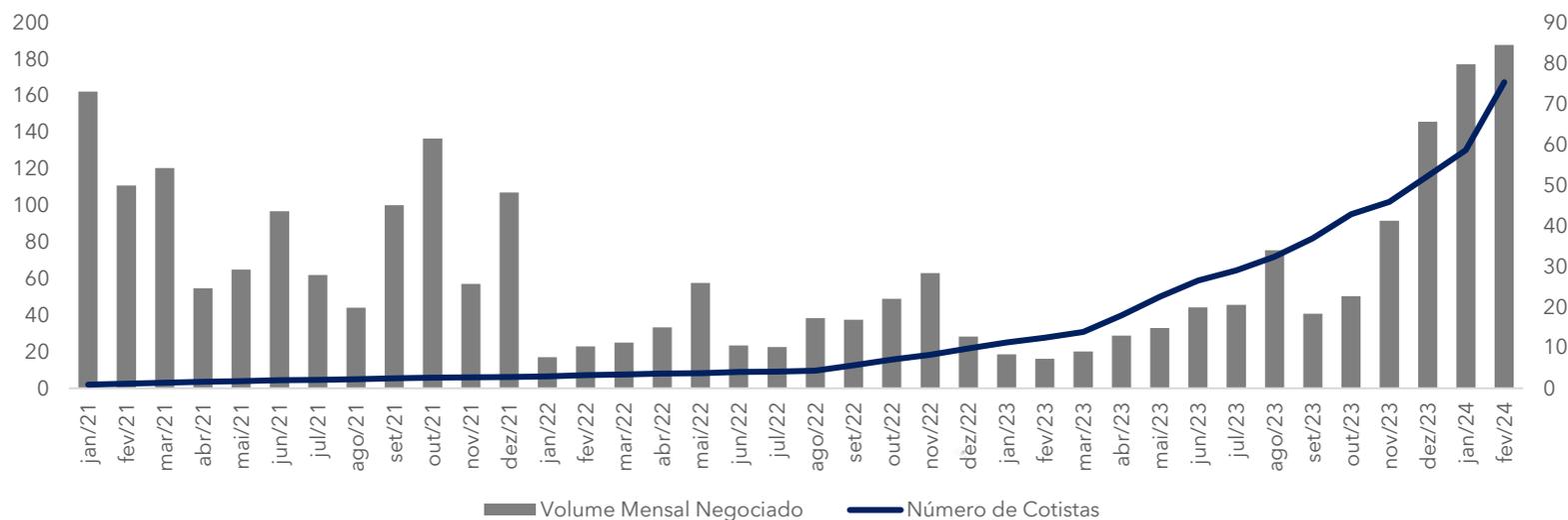
DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035



EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

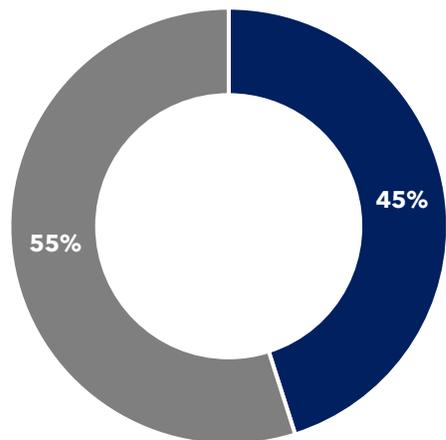
NÚMERO DE COTISTAS (x1.000)

VOLUME MENSAL NEGOCIADO (R\$ MM)



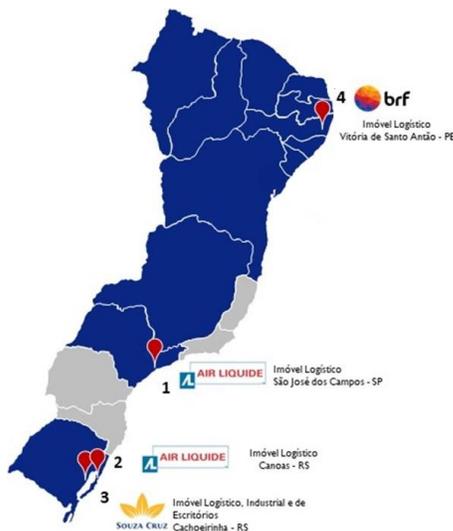
PORTFÓLIO GARE11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



- IMÓVEIS
- ATIVOS FINANCEIROS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

04
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

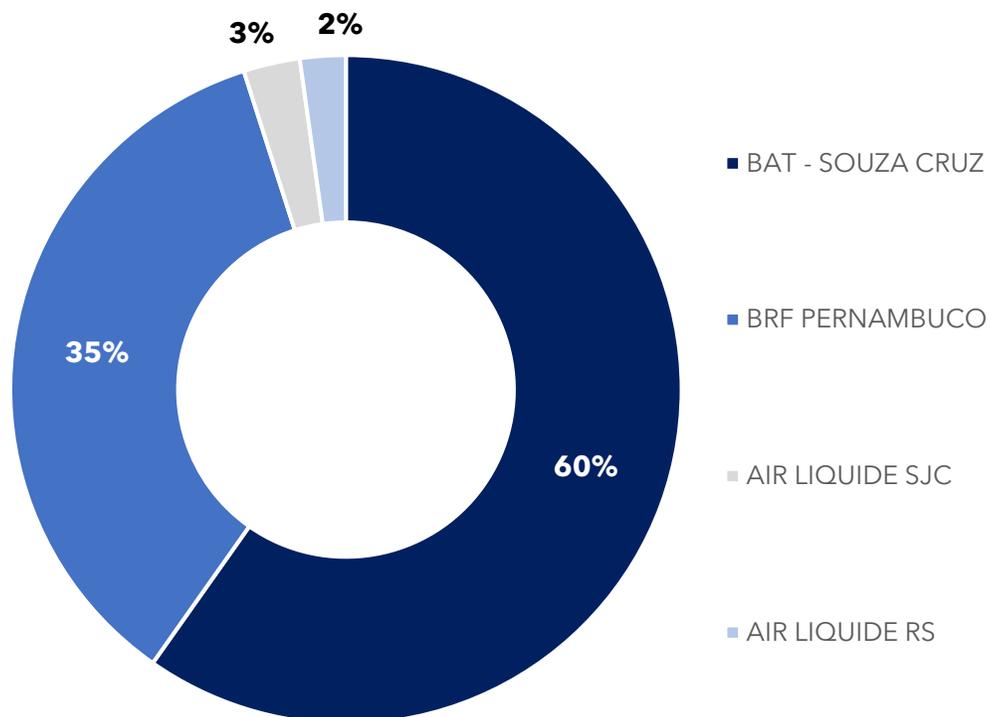
8,57
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%

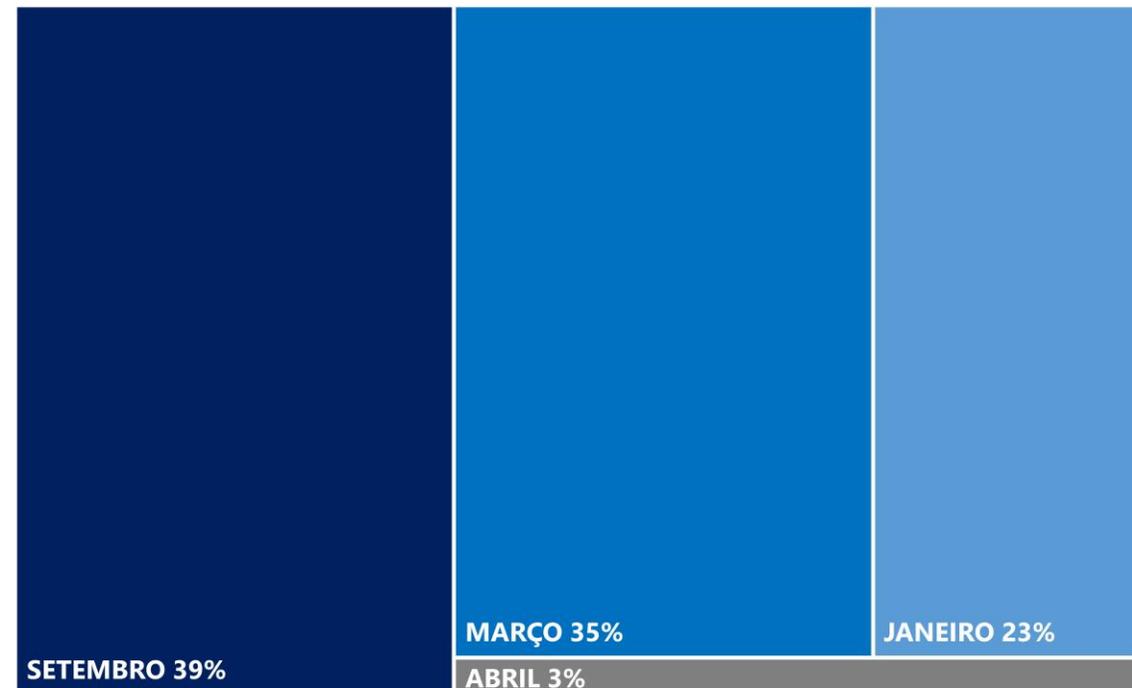
PORTFÓLIO GARE11

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



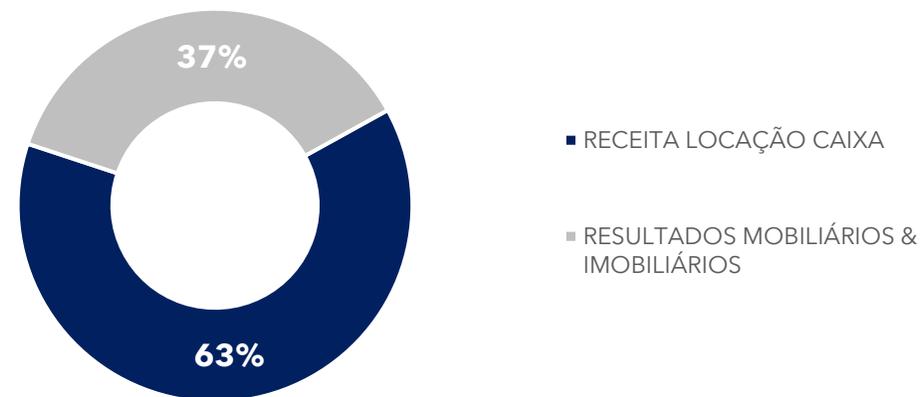
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

PORTFÓLIO GARE11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO¹



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M ²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE ⁽²⁾
BAT-SOUZA CRUZ CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
AIR LIQUIDE CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
AIR LIQUIDE SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
BRF PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

(1) REFERENTES A Dez/23

(2) REGIME CAIXA





PERFIL DA ALAVANCAGEM

O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de CRIs **"CASADAS"** com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas, à correção monetária. Importante lembrar que são contratos atípicos de prazo bastante dilatado com multa de rescisão integral para o inquilino em caso de descontinuidade. Dessa forma, atualmente todas as dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão 100% liquidadas ao fim dos contratos de locação dos seus respectivos imóveis.

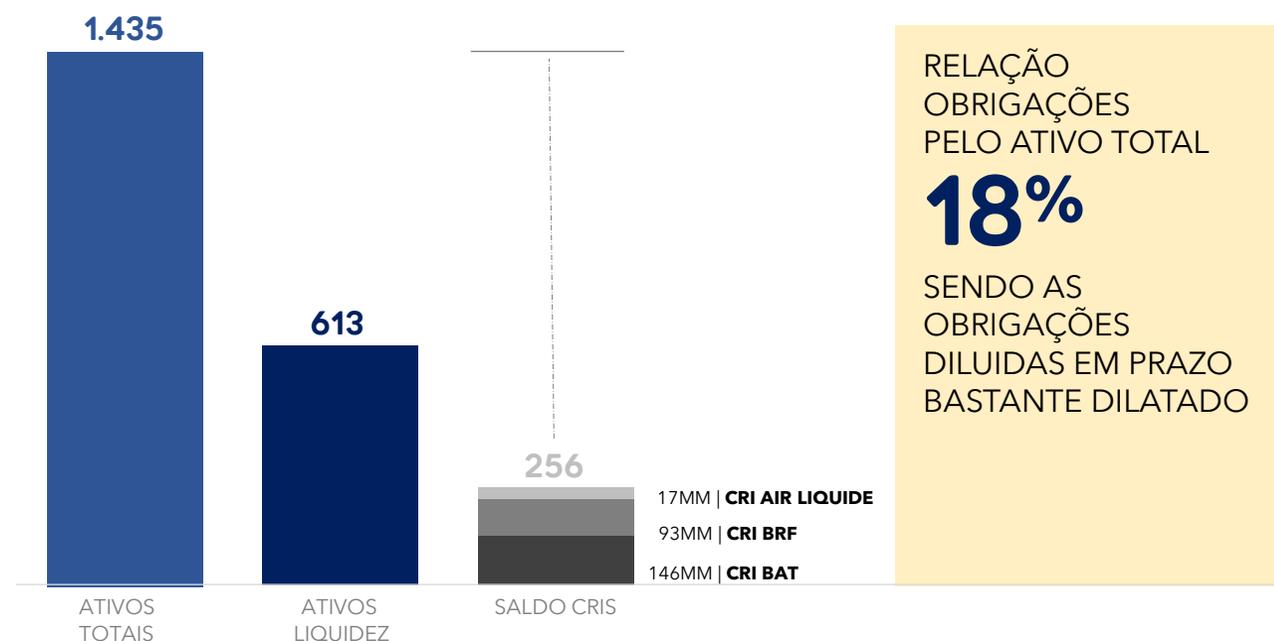
A gestão atua de maneira ativa para a **expansão e reciclagem** do portfólio do fundo e na **manutenção de disponibilidades para fazer frente às obrigações** de amortização dos CRIs que possui. Desta maneira trouxemos nova ótica para que o investidor possa compreender a magnitude das obrigações do fundo versus suas disponibilidades. A partir da ampliação da atuação do fundo em tipologias de renda urbana (imóveis de ticket menores), a frequência da reciclagem aumentará, assim como o dinamismo do perfil da alavancagem.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



GESTÃO ATIVA DE **RECICLAGEM DO PORTFÓLIO** DILATA O PRAZO DE COBERTURA DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO, UMA VEZ QUE A VENDA DOS ATIVOS **QUITA O CRI ANTECIPADAMENTE** E INCORPORA RECURSOS ÀS **DISPONIBILIDADE** DO FUNDO

PERFIL DA ALAVANCAGEM (R\$MM)



SALDO DOS CRIS AMORTIZA DE MANEIRA **CASADA** COM OS CONTRATOS **DE LOCAÇÃO ATÍPICOS**

IPCA É O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS **ALUGUÉIS** E **CRIS**, CASADOS NA MESMA DATA

SOUZA CRUZ

CACHOEIRINHA | RS



ENDEREÇO

AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

79.984 M²



TIPO CONTRATO

ATÍPICO



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE

IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO

100% CONTRATO
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico da Souza Cruz no Rio Grande do Sul. O complexo é formado por diversos galpões, utilidades, estacionamento e edifícios de escritório distribuídos em 501 mil m² de terreno.



RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

A BRITISH AMERICAN TOBACCO (BAT) é uma multinacional, líder na produção de bens de consumo do setor de tabaco, com 120 anos de história e presença em mais de 140 países. A solidez na empresa se apresenta não somente em seu tempo de história, mas também em seus números globais, com mais de 50.000 funcionários, faturamento de R\$ 194 bilhões e investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R\$ 2,5 bilhões.

PRESENÇA GLOBAL



+175
mercados

141
países

11 MILHÕES
pontos de venda

FAZENDAS DE TABACO



CONTRATAÇÃO DIRETA de **+75.000**
AGRICULTORES & INDIRETA DE **+250.000**



RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



R\$ 193,63BI*

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **TRIPLE A** local





BRF

VITÓRIA DE SANTO ANTÃO | PE

ENDEREÇO
RODOVIA PE 50, S/Nº, KM 02



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
30.694 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO



REMANESCENTE

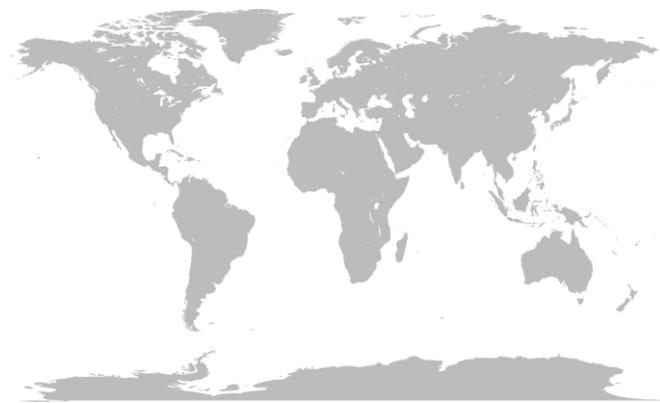
O fundo possui a totalidade da área onde se encontra o complexo logístico e de distribuição da BRF em Vitória de Santo Antão/PE, ao lado da fábrica da BRF, próximo a Recife. O complexo possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m² de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM.

RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

Com ações negociadas nas bolsas de São Paulo (B3) e Nova York, a BRF se insere no mercado mundial como uma das maiores empresas de alimentos e bebidas. Seus produtos são amplamente conhecidos pelo consumidor brasileiro e estão presentes nas mesas das famílias de todo país.



PRESENÇA GLOBAL



90

países

54

centros de distribuição

38

fábricas no Brasil

6

fábricas no mundo

+300K

consumidores

+100K

funcionários

RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



R\$ 48,34 BI*

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

AA+ FITCH

AA+ S&P

IMPACTO SOCIAL



+3MM

de pessoas impactadas com doação e alimentos

+130MM

investidos em projetos de redução de impacto ambiental

*Valor considerando cotação EUR em 31/12/2021, igual a 6,3187 BRL/GBP.



AIR LIQUIDE

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
17.800 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em São José dos Campos/SP. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.





AIR LIQUIDE

CANOAS | RS

ENDEREÇO
RUA DAVID CANABARRO S/Nº



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
7.000 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE



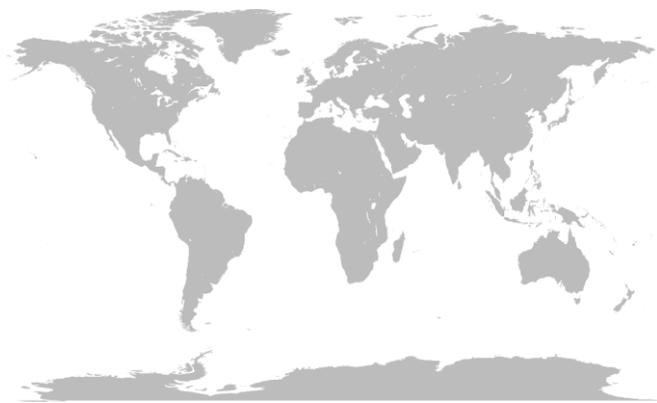
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



RESUMO LOCATÁRIOS GARE11

Líder global no setor de gases, fornecendo produtos, serviços e tecnologia tanto para indústrias como para áreas relacionadas à saúde. O “core” da empresa gira em torno dos gases oxigênio, nitrogênio e hidrogênio e sua fundação se deu em 1902 na França, chegando ao Brasil em 1945.

PRESENÇA GLOBAL



75
países

4300
funcionários em P&D

+R\$ 1.94 BI
investidos em p&d EM 2021

+2,5MM
consumidores (indústrias e saúde)

66.400
funcionários



RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



R\$ 147,45 BI*

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

Equivalente a **TRIPLE A** local

IMPACTO SOCIAL



+1,8MM de pacientes beneficiados com os produtos e tecnologias oferecidos pela empresa

*Valor considerando cotação EUR em 31/12/2021, igual a 6,3187 BRL/GBP.





VOCÊ JÁ CONHECE O NOSSO
FUNDO DE PREVIDÊNCIA?



GUARDIAN ICATU PREV FI RF CP

CARACTERÍSTICAS

CNPJ:	45.386.487/0001-20
INÍCIO DO FUNDO:	18/08/2022
GESTÃO:	Guardian Gestora
ADMINISTRAÇÃO:	BEM DTVM
CUSTÓDIA:	Banco Bradesco S/A
APLICAÇÃO MÍNIMA:	R\$ 300
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:	1,00 % a.a.
BENCHMARK:	CDI
TAXA DE PERFORMANCE:	20% sobre CDI
PATRIMÔNIO LÍQUIDO:	R\$ 31.314.041,22
COTA DE APLICAÇÃO:	D + 1
COTA DE RESGATE:	D + 5
LIQUIDAÇÃO DO RESGATE:	D + 7
RENTABILIDADE 12 MESES:	14,1%



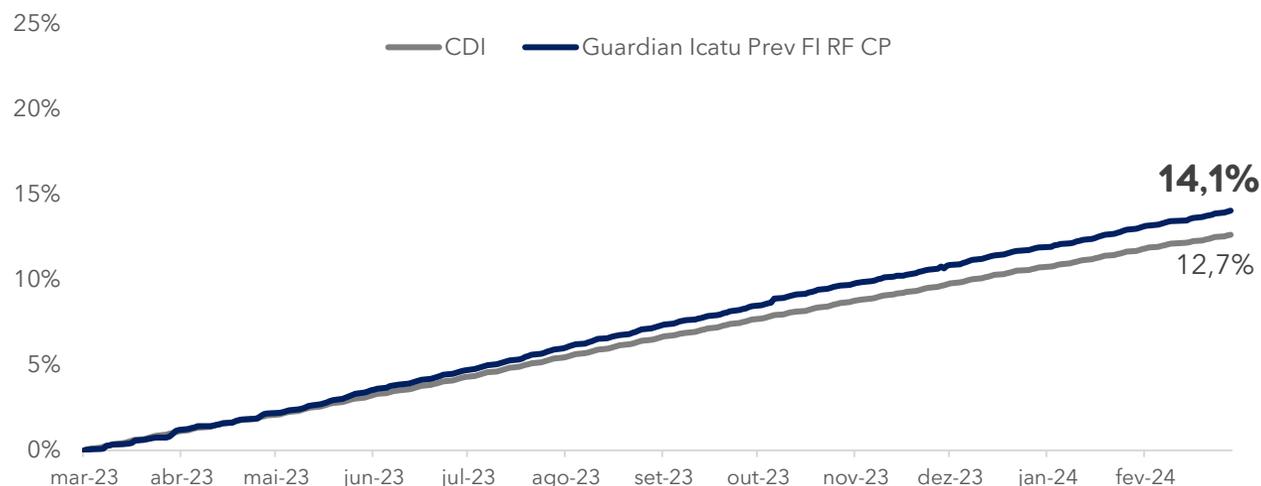
OBJETIVO DO FUNDO

O pensamento a longo prazo é essencial para o sucesso nos investimentos. Pensando nisso, nós da Guardian Gestora desenvolvemos um fundo de previdência para compor a carteira de milhões de brasileiros.

O nosso fundo **GUARDIAN ICATU PREV FI RENDA FIXA CP (CNPJ 45.386.487/0001-20)**, em parceria com a ICATU, especialista em seguro de vida e previdência, já carrega um histórico acima da média. Destinando a receber tanto provisões de Planos Geradores de Benefícios Livre (PGBL) quanto Vida Geradores de Benefícios Livre (PGBL)

Além de todos os benefícios de uma previdência privada, atuamos de forma criteriosa na gestão dos ativos, pensando no retorno consistente dos investimentos.

RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS 12 MESES



O fundo de previdência da Guardian já acumula **14,1%** de rentabilidade nos últimos 12 meses.

O que representa **111,3% do CDI**.

APRENDA MAIS SOBRE
PREVIDÊNCIA AQUI



ÚLTIMO RELATÓRIO DO
FUNDO DE PREVIDÊNCIA



Como Investir?

Abra sua conta de investimentos e solicite ao seu assessor a aplicação ([clique aqui](#))

GUARDIAN ICATU PREV FI Renda Fixa CP - 45.386.487/0001-20



GLOSSÁRIO

COTA VALOR DE MERCADO

VALOR DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO NA DATA DE FECHAMENTO DO RELATÓRIO.

VALOR DE MERCADO

VALOR DA COTA VALOR DE MERCADO MULTIPLICADO POR TODAS AS COTAS DO FUNDO.

DIVIDEND YIELD

RENTABILIDADE RELATIVA DOS RENDIMENTOS PAGOS AOS COTISTAS DO FUNDO. CALCULADO PELA DIVISÃO DO RENDIMENTO ANUALIZADO SOBRE A COTA VALOR DE MERCADO.

RETORNO MENSAL

RETORNO CONSIDERANDO GANHO DE CAPITAL E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS.

COTA PATRIMONIAL

REPRESENTAÇÃO DO VALOR FINANCEIRO DE UMA COTA DENTRO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO.

ABL

ABREVIÇÃO DE ÁREA BRUTA LOCÁVEL. REFERE-SE AO ESPAÇO TOTAL NA PARTE INTERNA DE UM EDIFÍCIO QUE PODE SER DESTINADO À LOCAÇÃO.

VACÂNCIA FÍSICA

COMPREENDE A PORCENTAGEM DA ÁREA BRUTA LOCÁVEL VAGA EM M² DENTRE A ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL DO FUNDO.

VACÂNCIA FINANCEIRA

COMPREENDE A PORCENTAGEM DA RECEITA DE LOCAÇÃO POTENCIAL DAS ÁREAS VAGAS SOBRE A RECEITA DE LOCAÇÃO TOTAL DO FUNDO.

PL

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO.

FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

CRI

CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO

WAULT

MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA.

LTV - LOAN TO VALUE

REPRESENTA A RAZÃO DA DÍVIDA DO FUNDO FRENTE AO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO.



Gestão de Recursos

DISCLAIMER

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



CONTATO



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



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900



LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA



QUERO ENTRAR NO MAILING LIST
E RECEBER COMUNICADOS DA
GESTORA



Gestão de Recursos