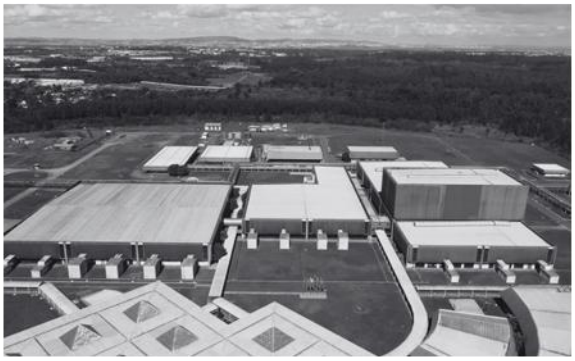
fale conosco













GARE 11

FII GUARDIAN REAL ESTATE













RELATÓRIO GERENCIAL

SET 2026

GUARDIAN

FII GUARDIAN REAL ESTATE

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

1 VISÃO GERAL DO FUNDO
números GARE11 | set26

1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS

1.2 O GARE HOJE

2 COMENTÁRIOS DO GESTOR
destaques e principais movimentos

3 PERFORMANCE E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário

4 PORTFÓLIO GARE11
macro números , imóveis e inquilinos

4.1 OS IMÓVEIS

4.2 PERFIL DOS INQUILINOS

5 ALAVANCAGEM
perfil CRIS e gestão de caixa

6 GARE NA FILA DO PÃO
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

7 GARE NA MÍDIA
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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



1.
VISÃO
GERAL DO FUNDO
detalhes e principais movimentos

MIX MATEUS MACEIO | ANTARES, MACEIÓ, AL



FII GUARDIAN REAL ESTATE

VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

OBJETIVO E POSICIONAMENTO

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

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

PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)
R$ 2,60 bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO
R$ 0,083 por cota

NÚMERO ATIVOS
35 imóveis

PREÇO COTA[1] (P)
R$ 8,41 por cota

DIVIDEND YELD[1]
11,8% ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)
517 mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)
R$ 9,00 por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA
R$ 5,60 milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT[2])
9,75 anos

MÚLTIPLO P/VP
0,93 x

NÚMERO INVESTIDORES
563,9 mil cotistas

VACÂNCIA
0% física e financeira

CARACTERISTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GARE11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **2020**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **0,94% A 1,00%** [3]

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

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

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **289.186.438**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/09/2026 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS
(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA
(3) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

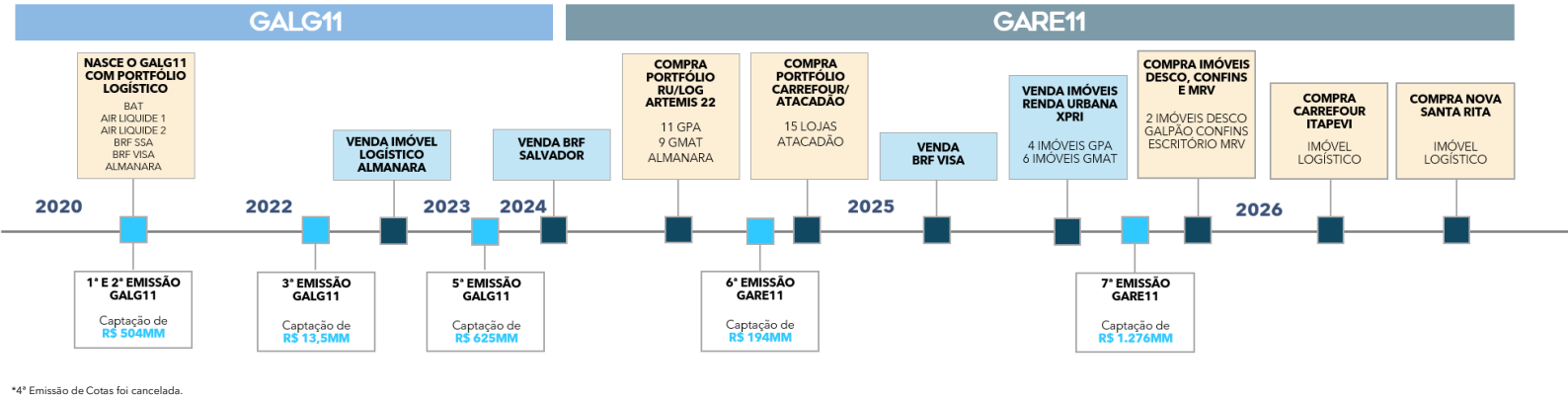
VISÃO GERAL DO FUNDO
linha do tempo e organograma do fundo

LINHA DO TEMPO E ORGANOGRAMA DO GARE11

O GARE11 nasceu em 2020 a partir de um portfolio exclusivamente logístico (na época, ainda era denominado FII Guardian Logística e negociado com o ticker GALG11). O Fundo "nasceu" com aproximadamente R$ 500MM de patrimônio (somando a 1ª e 2ª Emissão que fizeram parte de um mesmo movimento – consolidado em 6 meses). Embora ancorado majoritariamente por investidores institucionais naquele momento inicial, o fundo já contava com cerca de 3 mil investidores. **Passados mais de 5 anos, o patrimônio do GARE11 é quase 5x maior, o portfólio multiplicou-se de forma relevante, a liquidez no mercado secundário evoluiu de maneira consistente e a base de investidores supera hoje a marca de 560 mil cotistas**. Ainda assim, apesar do constante amadurecimento da tese de investimento e da ampliação do escopo de atuação, os fundamentos que nortearam a criação do fundo permanecem preservados e seguem ancorando suas principais características.

Por meio de nossos Relatórios Gerenciais sempre pautamos os cotistas dos passos do fundo e as estruturas adotadas pela gestão para estes movimentos. Diante desta evolução, entendemos que sua configuração atual demanda também uma abordagem mais visual e didática. Por isso, incorporamos ao relatório uma linha do tempo e um organograma facilitando a compreensão da trajetória desde os tempos de GALG11 até o estágio atual do GARE11. **Essa página será atualizada continuamente, acompanhando os próximos movimentos do fundo, de forma a manter cotistas antigos e novos investidores plenamente contextualizados.**

LINHA DO TEMPO DO GARE11



*4ª Emissão de Cotas foi cancelada.

ORGANOGRAMA DO GARE11

GARE11

LOGÍSTICA	RENDA URBANA	ESCRITÓRIO	OUTROS
BAT SOUZA CRUZ **AIR LIQUIDE 1** **AIR LIQUIDE 2**	**FII ANENECY 59** IMÓVEIS ATACADÃO (CARREFOUR) 100%	**FII CORPORATE** MRV 100%	**FII STRATEGY** GAME11 100%
FII PRIME LOG GALPÃO CONFINS CARREFOUR ITAPEVI NOVA SANTA RITA 100%	**FII ARTEMIS 22** IMÓVEIS GPA IMÓVEIS GMAT ALMANARA[3] 100%		
	FII ARTEMIS 25 IMÓVEIS DESCO 100%		
	FII OPORTUNIDADES VAREJO[1] LOJAS VAREJO ALIMENTICIO 20%		
	FII XPRI[2] LOJAS VAREJO 15%		

[3]ATIVO LOGÍSTICO

[1]ATIVOS DEFINITIVOS ESTRATÉGICOS COM OPCIONALIDADE DE AQUISIÇÃO

[2]ATIVOS DEFINITIVOS ESTRATÉGICOS PARA CAPTURA DE GANHA DE CAPITAL DE VENDA FUTURA DOS IMÓVEIS

VISÃO GERAL DO FUNDO
linha do tempo e organograma do fundo

ORGANOGRAMA DO GARE11

O organograma acima ilustra de forma clara o mapa do ecossistema do GARE11, que já se configurava como um fundo híbrido e, após as operações recentes, passa a operar com verticais mais bem definidas, **organizando suas exposições entre imóveis direta e indiretamente e ativos financeiros**. Essa visualização permite ao investidor compreender com maior precisão onde cada ativo está alocado dentro da estrutura do Fundo, bem como a **lógica de segregação entre as diferentes frentes de investimento.**

Essa organização é particularmente relevante considerando que o **GARE11 possui obrigações financeiras distribuídas ao longo de sua estrutura (GARE11, FII A22 e FII A59)**, com cronogramas de amortização distintos. Além disso, como falamos de imóveis, é natural que exista um cronograma de manutenção dos ativos que demanda CAPEX. Nesse contexto, a **manutenção de um nível adequado de liquidez e TVMs no patrimônio de cada um destes fundos é parte central da estratégia de gestão financeira do Fundo**. Desta forma, o colchão de disponibilidades, sempre tratado nos RGs do fundo, está distribuído pelo ecossistema para a condução do dia a dia das atividades.

Na **Vertical Logística,** o GARE11 concentra quatro **de seus ativos logísticos entre o próprio Fundo e o FII Prime Log**, veículo que abriga o Parque Logístico de Confins, Carrefour Itapevi e Nova Santa Rita.

Na **vertical de Renda Urbana**, o portfólio é composto pelos FIIs **Annecy 59, Artemis 22 e Artemis 25**, que concentram os ativos dessa classe dentro do ecossistema do GARE11. Esses veículos detêm imóveis locados a **inquilinos de primeira linha** do varejo alimentar e atacarejo, incluindo **Grupo Pão de Açúcar, Grupo Mateus, Carrefour** (bandeira Atacadão) e duas lojas da rede **Atacado Desco**. Única exceção desta vertical é o ativo Almanara, de natureza logística, atualmente alocado no Artemis 22.

Ainda dentro dessa estratégia, o Fundo **mantém participações minoritárias em dois veículos – Guardian Oportunidades de Varejo e FII XPRI** – ambos voltados à **captura de oportunidades específicas no segmento de varejo alimentício**, porém com racionais distintos. No Guardian Oportunidades de Varejo, a participação foi estruturada como forma de acessar **oportunidades imobiliárias bastante atrativas em um momento de preservação de caixa**, permitindo a participação na aquisição de ativos a patamares de preço significativamente descontados, sem consumo imediato de liquidez ou acréscimo de alavancagem, mas permitindo ao GARE se beneficiar da valorização destes ativos no futuro, assim como acessar portfólios de qualidade.

Já no caso do FII XPRI, como já explicitado em outros relatórios, a exposição decorre da **operação de venda de ativos realizada pelo GARE11**, na qual o Fundo optou por manter uma **exposição por meio da aquisição das cotas subordinadas do veículo**. Essa estrutura funciona, na prática, como um ***earn-out* imobiliário**, permitindo ao GARE11 **participar do desempenho futuro dos ativos,** a partir da alienação dos mesmos em um contexto macroeconômico menos ríspido como o que vivemos nos últimos anos.

No segmento de **Escritórios**, a exposição **ocorre por meio do FII Corporate**, que **detém o imóvel locado ao grupo MRV**. Vale reforçar que essa aquisição decorreu de uma oportunidade pontual, identificada pela gestão em condições atrativas de preço, qualidade de inquilino e localização, plenamente aderentes aos critérios históricos do Fundo.

Embora essa alocação componha o ecossistema atual do GARE11, a **estratégia do Fundo seguirá pautada pela atenção constante a oportunidades específicas**, ao mesmo tempo em que avançamos no **reequilíbrio gradual entre as verticais de logística e renda urbana**, com tendência de maior peso para o segmento logístico ao longo dos próximos ciclos.

No bloco de **Outros**, o **Fundo mantém a posição adquirida via mercado secundário no GAME11(aprox. 65MM)**, conforme detalhado anteriormente. Essas alocações **não** representam uma mudança de tese, mas sim **alocações estratégicas e táticas complementares à estrutura imobiliária**, voltadas à gestão eficiente do caixa, à preservação de liquidez e à maximização do retorno ajustado ao risco ao longo do ciclo.

2.
COMENTÁRIOS
DO GESTOR
destaques e principais movimentos do mês

BAT CACHOEIRINHA | JARDIM BETÂNIA, CACHOEIRINHA, RS



COMENTÁRIOS DO GESTOR
destaques e principais movimentos do mês

SUMÁRIO COMENTÁRIOS DO GESTOR | SET26

Com o objetivo de **facilitar a leitura e compreensão da carta do gestor**, especialmente diante dos diversos movimentos recentes do fundo, destacamos abaixo os principais tópicos abordados neste Relatório:

- **NOVAS ATUALIZAÇÕES I SET26**
- **COMPRA DO COMPLEXO LOGÍSTICO NOVA SANTA RITA**
- **VENDA DE PORTFÓLIO AO FII RIZA MASTER**
- **Inicio da Cobertura do GARE11 – Carteira XP**
- **Guidance de Dividendos**
- **Principais Movimentos SET26**

NOVAS **ATUALIZAÇÕES I SET26**

Ao longo de setembro, finalizamos uma nova transação para o portfólio, **comunicada por meio de Fato Relevante no dia 2 de outubro de 2026**: a aquisição do **Complexo Logístico Nova Santa Rita**, ativo logístico frigorificado localizado na região metropolitana de Porto Alegre/RS.

Como já vínhamos adiantando nos últimos relatórios – inclusive no de agosto, quando sinalizamos que anunciaríamos uma nova aquisição para reforçar o reequilíbrio do vértice logístico –, esta operação representa **mais uma entrega concreta da estratégia de reequilíbrio entre os segmentos de Logística e Renda Urbana**, anunciada após a Conclusão da 7a Emissão e iniciada com o anuncio de venda do portfolio à riza. Trazemos a seguir os detalhes da transação, os motivos por trás da aquisição e o seu impacto na fotografia do portfólio.

Vale destacar que, como a conclusão da operação ocorreu no início de outubro, os impactos contábeis relacionados à receita de locação **ainda não se refletem nos resultados de setembro**. Contudo, os números e indicadores de composição do portfólio apresentados neste relatório **já incorporam integralmente os efeitos do novo imóvel**.

Como parte da estratégia ativa de gestão do Fundo, seguimos trabalhando **na estruturação de novas operações** e devemos anunciar, em breve, novas compras e vendas de ativos. O atual momento de instabilidade do mercado também tem criado **janelas de oportunidade que normalmente não se apresentam**, e estamos atuando para capturá-las **nas duas pontas da nossa estratégia: a originação de novas aquisições e a venda de ativos do portfólio**.

Continuamos dedicando, mais adiante nesta Carta do Gestor, uma seção específica para manter os cotistas atualizados quanto ao andamento da operação com o FII Riza Master, que segue em fase de conclusão.

Por fim, o GARE11 passou a integrar a cobertura de Research da XP Investimentos, que iniciou o acompanhamento do Fundo com recomendação de **COMPRA** e preço-alvo de **R$ 9,33 por cota**. Trazemos mais detalhes em uma seção específica desta Carta do Gestor.

COMPRA DO **COMPLEXO LOGÍSTICO NOVA SANTA RITA**

No dia 2 de outubro, concluímos a aquisição do Complexo Logístico Nova Santa Rita, conforme comunicado por meio de Fato Relevante, por meio de um de nossos fundos controlados, o Guardian Prime Log.

O imóvel fica em **Nova Santa Rita, na região metropolitana de Porto Alegre/RS**, às margens da BR-386 e a aproximadamente 25 km da capital gaúcha, com acesso às rodovias BR-448, BR-116 e BR-290. Trata-se de um centro de distribuição frigorificado, implantado em um terreno de 154.790 m², com 18.987 m² de área bruta locável (ABL). O ativo está 100% locado a dois inquilinos: a BRF S.A., que ocupa 8.609,84 m² (cerca de 45% da ABL), e a RTL Armazéns e Logística (Reiter Log), que ocupa 10.376,79 m² (cerca de 55% da ABL).

A **BRF** é uma das maiores companhias de alimentos do país, com marcas amplamente conhecidas e forte presença no segmento de proteínas, e hoje integra o grupo MBRF, formado pela combinação com a Marfrig. Já a **Reiter Log** é uma referência nacional em transporte e logística, com sede em Nova Santa Rita/RS e atuação em todo o território brasileiro-oferece soluções integradas de transporte, armazenagem multi-temperatura e distribuição para alguns dos principais players do país, com destaque para as cadeias de alimentos, varejo e cargas refrigeradas.

Ambos os contratos são **típicos**, corrigidos anualmente pelo IPCA e, com a renovação do contrato da BRF, que está em andamento, passam a ter **vencimento em 2030**. A relação com o imóvel é longa e foi se aprofundando ao longo do

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

COMPRA DO **COMPLEXO LOGÍSTICO NOVA SANTA RITA**

tempo: a BRF ocupa o complexo desde 2016, em contrato sob medida para a sua operação (built-to-suit) que já foi estendido por aditivos sucessivos, com ampliação da área locada e do prazo; e a Reiter Log está no imóvel desde 2017 e, em 2025, renovou o seu contrato por mais cinco anos, também com ampliação da área ocupada. Como as câmaras e a refrigeração industrial são customizadas para cada operação, a troca de endereço implicaria custos relevantes para os dois inquilinos, o que, somado ao histórico de permanência de ambos, sustenta a previsibilidade de aluguel do ativo ao longo dos próximos anos.

O imóvel foi adquirido pelo valor de **R$ 155,87 milhões**, a ser pago integralmente em até 18 meses contados da conclusão da operação. Por conta dessa estrutura de pagamento, a **rentabilidade corrente (running yield) média estimada do ativo é de 13,5% ao ano nos cinco primeiros anos**, estabilizando-se em **11,75% ao ano** a partir de então – patamares superiores ao guidance de dividendos vigente do Fundo. Na prática, o GARE11 assume uma obrigação de aproximadamente R$ 155,9 milhões, montante **plenamente compatível com a nossa posição atual de disponibilidades, superior a R$ 1 bilhão**.

Essa combinação de retorno atrativo e inquilinos de primeira linha é apenas parte do racional por trás desta aquisição, que está apoiada em **dois pilares principais**. O primeiro é a **qualidade e a escassez do ativo**. O município de Nova Santa Rita concentra o maior estoque de galpões logísticos da região metropolitana de Porto Alegre, com cerca de 291 mil m² construídos e ocupação integral, e abriga centros de distribuição de grandes nomes como Shopee, Amazon e Mercado Livre. A vacância em condomínios logísticos classe A na região permanece em um dígito desde 2024 (7,6% no primeiro semestre de 2026), o que sustenta a trajetória de alta real dos preços pedidos. Além disso, estamos falando de armazenagem frigorificada, nicho em que a oferta é escassa no país e cujo custo de construção é de duas a três vezes o de um galpão seco.

O segundo pilar é o **potencial de expansão**. O complexo conta com um projeto de expansão já aprovado de aproximadamente 13.900 m² e com potencial construtivo adicional que pode elevar a ABL para **mais de 60.000 m²**. Esse potencial sustenta uma expectativa concreta de incremento de rentabilidade do ativo ao longo do tempo.

Esta operação também está diretamente ligada ao **reequilíbrio entre os segmentos de Logística e Renda Urbana**, estratégia que já vínhamos sinalizando nos últimos relatórios e que, com esta aquisição, leva a exposição do Fundo ao segmento logístico a cerca de **40%** (conforme a fotografia apresentada neste relatório). Ela também dialoga com um tema que temos tratado nos últimos relatórios e que gerou dúvidas entre os cotistas: a **redução da nossa exposição ao Grupo Carrefour**. Com a aquisição, a participação do grupo na receita do Fundo passa de **41% para 38%** e cairá ainda mais com a conclusão da operação com o FII Riza Master.

Por fim, reforçamos, que a fotografia do Fundo atual **ainda é provisória**, já que a operação com o FII Riza Master segue em fase de conclusão. Trazemos mais atualizações na seção abaixo.

VENDA DE PORTFÓLIO AO FII RIZA MASTER

Breve resumo da transação:
Em 26 de junho de 2026, o GARE11 **anunciou a celebração de um Memorando de Entendimentos ("MOU") para a venda de 10 imóveis de seu portfólio** ao FII Riza Renda Imobiliária Master, gerido pela Riza Asset. Os ativos negociados têm 100% dos contratos atípicos e 93% da receita oriunda de inquilinos com rating AAA, e estão distribuídos em 6 estados: 5 lojas do Grupo Carrefour (em Cuiabá/MT, Atibaia/SP, Campo Grande/MS, Caraguatatuba/SP e Lucas do Rio Verde/MT), 3 lojas do Grupo Mateus (em Itabuna/BA e Maceió/AL) e os ativos logísticos Almanara (Jandira/SP) e BRF (Vitória de Santo Antão/PE).

São eles:

- 5 lojas **Atacadão (Grupo Carrefour)**, localizadas em Cuiabá/MT, Atibaia/SP, Campo Grande/MS, Caraguatatuba/SP e Lucas do Rio Verde/MT.
- 3 lojas **Mix Mateus (Grupo Mateus)**, unidades de Itabuna/BA, Maceió/AL (Tabuleiro) e Maceió/AL (Antares)
- Ativo Logístico do **Almanara**, em Jandira/SP
- **Ativo Logístico BRF** – Vitória de Santo Antão/PE. De forma análoga à operação realizada com o imóvel BRF Salvador, o GARE11 havia realizado a venda definitiva deste ativo há aproximadamente um ano, mantendo, contudo, uma opção de recompra sobre o imóvel. No contexto desta transação, esse direito foi exercido/"cedido" ao FII Riza Master, viabilizando a composição do portfólio em sua totalidade.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

VENDA DE PORTFÓLIO AO FII RIZA MASTER

No início de agosto, o **Riza Renda Imobiliária Feeder encerrou sua Emissão de Cotas, captando um total de R$ 428 milhões** - recursos que viabilizam o pagamento pela aquisição do nosso portfólio. Porém, como já informado, o cronograma da operação sofreu atrasos por conta de questões operacionais, **a primeira liquidação efetiva da venda dos imóveis deverá ocorrer ao longo do mês de novembro.** À medida que as etapas avancem, seguiremos atualizando aqui os impactos no portfólio e nos principais indicadores do Fundo.

Seguimos trabalhando em outras operações de geração de valor para os imóveis do nosso portfólio – tanto por meio da aquisição quanto da venda de ativos, sempre atentos a novas oportunidades. Esse movimento continuará sendo conduzido de forma criteriosa, buscando preservar a qualidade do portfólio e capturar oportunidades capazes de gerar valor para os nossos cotistas.

INÍCIO DA COBERTURA DO GARE11 **| RESEARCH XP**

Em outubro, a **XP Investimentos iniciou a cobertura do GARE11**, com **recomendação de COMPRA** e **preço-alvo de R$ 9,33** por cota.

A entrada na cobertura de uma das principais casas de análise e maior custodiante de Fundos Imobiliários do Brasil **amplia a visibilidade do Fundo junto ao mercado** e reforça o trabalho que temos feito de levar a tese do GARE11 ao maior número possível de analistas e investidores. Recebemos esse reconhecimento como um reflexo da consistência da estratégia: um portfólio com contratos de longo prazo, inquilinos de primeira linha e uma gestão ativa na reciclagem de ativos e no reequilíbrio entre os segmentos de Logística e Renda Urbana.

O relatório completo está disponível neste link.

GUIDANCE **DE DIVIDENDOS**

Para os 12 meses de 2026 o guidance de rendimentos será MANTIDO, preservando o patamar já estabelecido, com projeções entre **R$ 0,083 e R$ 0,090 por cota**. A decisão de manter esse patamar ocorre **após um ciclo relevante de reciclagem de portfólio, redução de alavancagem e reorganização da estrutura de capital**, e reflete a leitura da gestão sobre a **condução do fundo ao longo deste exercício**. Em Setembro**, o Fundo distribuiu R$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no 5º dia útil de outubro (07/10/2026) aos cotistas posicionados na data-base de 30/09/2026, o que corresponde a um dividend yield anualizado de aproximadamente **11,8% ao ano.**

PRINCIPAIS MOVIMENTOS | SET26

O portfólio do Fundo segue 100% adimplente e locado majoritariamente (88%) por meio de contratos atípicos, com prazo médio (WAULT) superior a 9 anos. Em setembro, houve reajuste do imóvel BAT Souza Cruz, com correção de 4,64% pelo IPCA. Os reajustes seguem o fluxo contratual previsto, contribuindo para a atualização periódica da receita imobiliária do Fundo.

GARE NA FILA DO PÃO | SET26

Realizamos atualizações na seção "GARE NA FILA DO PÃO" para refletir o posicionamento do fundo diante dos movimentos recentes do mercado secundário. Seguimos nossa missão como gestores de levar os detalhes da tese ao maior número de analistas possível. Este processo culmina em 30 menções/presença em carteiras recomendadas e/ou cobertura. Como citado acima, como novidade nesta seção, a XP Investimentos iniciou recentemente a cobertura do GARE11.

3.

PERFORMANCE
E RESULTADOS
dividendos, cota e secundário

GPA ANGÉLICA I VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO
composição do resultado, dividend yield e DRE

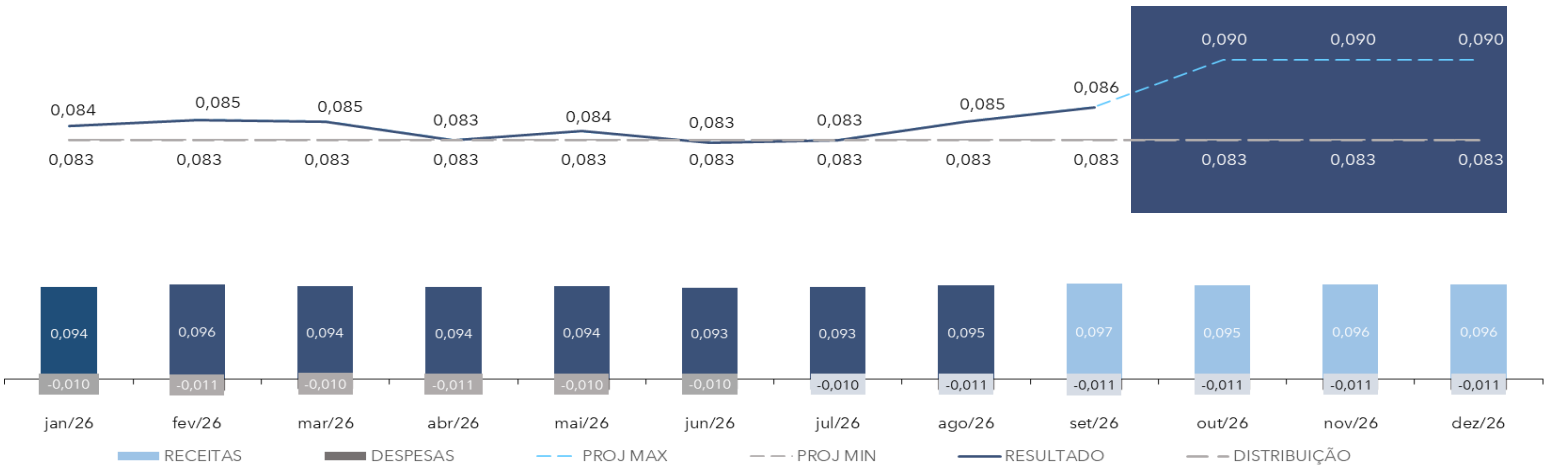
DISTRIBUIÇÃO | **GUIDANCE DIVIDENDOS**

Para 2026, **manteremos o intervalo de guidance de rendimentos para os próximos 12 meses**, preservando o patamar já estabelecido, com projeções entre **R$ 0,083 e R$ 0,090 por cota**. A decisão de preservar esse patamar ocorre **após um ciclo relevante de reciclagem de portfólio, redução de alavancagem e reorganização da estrutura de capital**, e reflete a leitura da gestão sobre a **condução do fundo ao longo deste exercício.**

Em Setembro, o fundo distribuiu **R$ 0,083 por cota**, com pagamento realizado no **5° dia útil de Outubro (07/10/2026)** aos cotistas com posição na **DATACOM de 30/09/2026**.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

GUIDANCE DIVIDENDOS DO FUNDO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | **DRE**

A DRE apresentada a seguir detalha o resultado dos últimos 12 meses, a partir da estrutura de investimento do fundo em seus ativos diretos e indiretos (via a propriedade dos FIIs que detém os ativos do GARE11) - FII ARTEMIS 2022 (GPA e Mateus), FII ANNECY 59 (Carrefour), FII ARTEMIS 2025 (DESCO), FII CORPORATE (MRV) e FII PRIME LOG (Galpão Confins e Carrefour Itapevi).

Neste mês com base no fechamento da cota na data de apuração dos dividendos, o fundo apresentou um DY de 0,98%, correspondente a 11,8 % ao ano, isento de imposto de renda.

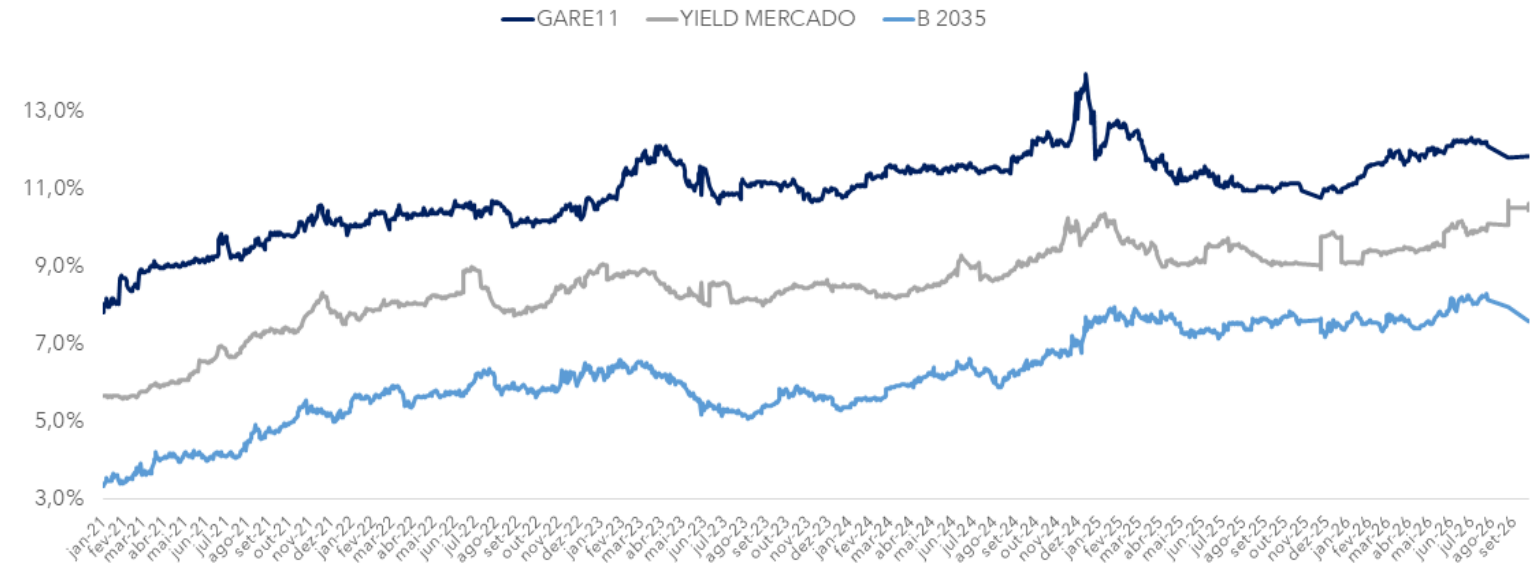
VALORES EM MILHARES R$	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	18.827	21.265	22.062	22.467	27.154	27.834	27.245	27.091	27.244	26.892	27.025	27.600	28.025	311.906
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	8.036	6.493	6.136	6.136	5.914	5.136	5.036	5.065	5.144	5.045	5.029	5.129	5.207	65.470
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA	5.685	9.751	9.825	11.315	11.468	11.579	11.475	11.097	11.510	11.550	11.890	11.690	11.709	134.858
RESULTADO IMOB. OFFICE	-	-	-	-	-	1.200	1.100	1.100	1.100	1.080	1.100	1.100	1.100	8.880
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (TVMs)	3.328	3.384	5.030	4.312	9.401	9.658	9.262	9.712	9.071	8.796	8.761	9.562	9.802	96.751
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	1.778	1.638	1.071	703	371	261	372	117	420	422	245	119	207	5.946
TOTAL DE DESPESAS	- 2.393	- 2.721	- 2.924	- 2.782	- 2.808	- 3.321	- 2.781	- 3.089	- 3.020	- 2.961	- 3.023	- 3.132	- 3.203	- 35.766
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 959	- 1.453	- 1.647	- 1.388	- 1.538	- 1.931	- 1.570	- 1.876	- 1.708	- 1.686	- 1.744	- 1.909	- 1.752	- 20.202
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)	- 164	-	-	- 145	- 32	- 36	-	-	-	-	-	-	-	- 459
DESPESAS DIVERSAS	- 49	- 56	- 74	- 55	- 53	- 178	- 44	- 44	- 173	- 51	- 107	- 63	- 171	- 1.069
DESPESAS FINANCEIRAS	- 1.220	- 1.212	- 1.203	- 1.194	- 1.185	- 1.176	- 1.168	- 1.168	- 1.061	- 1.150	- 1.141	- 1.132	- 1.244	- 14.036
RESULTADO LÍQUIDO	12.239	12.239	12.833	12.760	24.346	24.512	24.464	24.002	24.225	23.931	24.002	24.468	24.822	256.605
RECEITAS	18.827	21.265	22.062	22.467	27.154	27.834	27.245	27.091	27.244	26.892	27.025	27.600	28.025	311.906
DESPESAS	- 2.393	- 2.721	- 2.924	- 2.782	- 2.808	- 3.321	- 2.781	- 3.089	- 3.020	- 2.961	- 3.023	- 3.132	- 3.203	- 35.766
DY RECIBOS	- 4.195	- 6.305	- 6.305	- 6.925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 19.534
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	12.239	12.239	12.239	12.239	24.002	24.002	24.002	24.002	24.002	24.002	24.002	24.002	24.002	252.739
RESULTADO POR COTA[1]	0,083	0,083	0,087	0,087	0,084	0,085	0,085	0,083	0,084	0,083	0,083	0,085	0,086	1,013
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[1]	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,996

PERFORMANCE GARE11
rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTNB

A cota do Fundo encerrou no mês de Setembro com o valor de R$ 8,41, que reflete um yield anualizado de 11,8% a.a. considerando o dividendo de R$ 0,083/cota. O fundo segue apresentando uma combinação competitiva entre retorno, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos FIIs de Tijolo do IFIX. Reforçamos nosso entendimento para evolução no patamar de valor da cota do fundo no secundário (Vide Seção "O GARE na Fila do Pão").

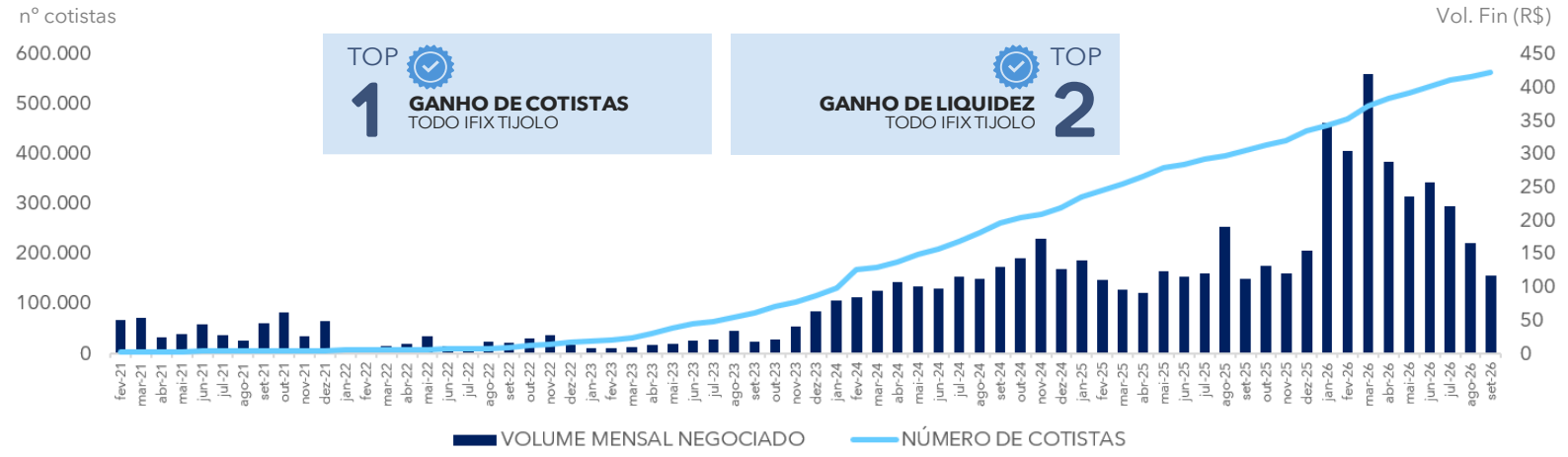
Ao final do mês, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 4,27%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é oportuna e mostra a qualidade e estabilidade de seus dividendos.



LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO | EVOLUÇÃO **NÚMERO DE COTISTAS**

O fundo segue observando a maturação do mercado secundário de sua cota, tendo registrado mais um elevado patamar de negociações, representando um giro total de R$ 117,5 milhões, com uma liquidez média diária de R$ 5,59 milhões.

Durante o mês de Setembro o fundo alcançou a marca de **563.912 cotistas**. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo no TOP 1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dez|22.



[1]considera fundos com mais de 40k de cotistas

4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



O PORTFÓLIO GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito de ser uma solução única para investidores de FIIs de Tijolo que buscam previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida entre ativos de Logística e de Renda Urbana. Com a venda dos 10 imóveis para o fundo da XP já incorporada neste relatório, ao todo são **35 imóveis**, **todos locados a 13 inquilinos de 1ª linha, com 82% do portfólio mediante contratos atípicos de locação de longo prazo** (do tipo "forte", com multa de rescisão integral, ou seja, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino, o fundo é indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo, apresentamos a nova fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

NÚMERO ATIVOS
35 imóveis

TIPOLOGIA ATIVOS
3 logístico renda urbana escritório

TIPO ALUGUEL
82% atípicos multa integral

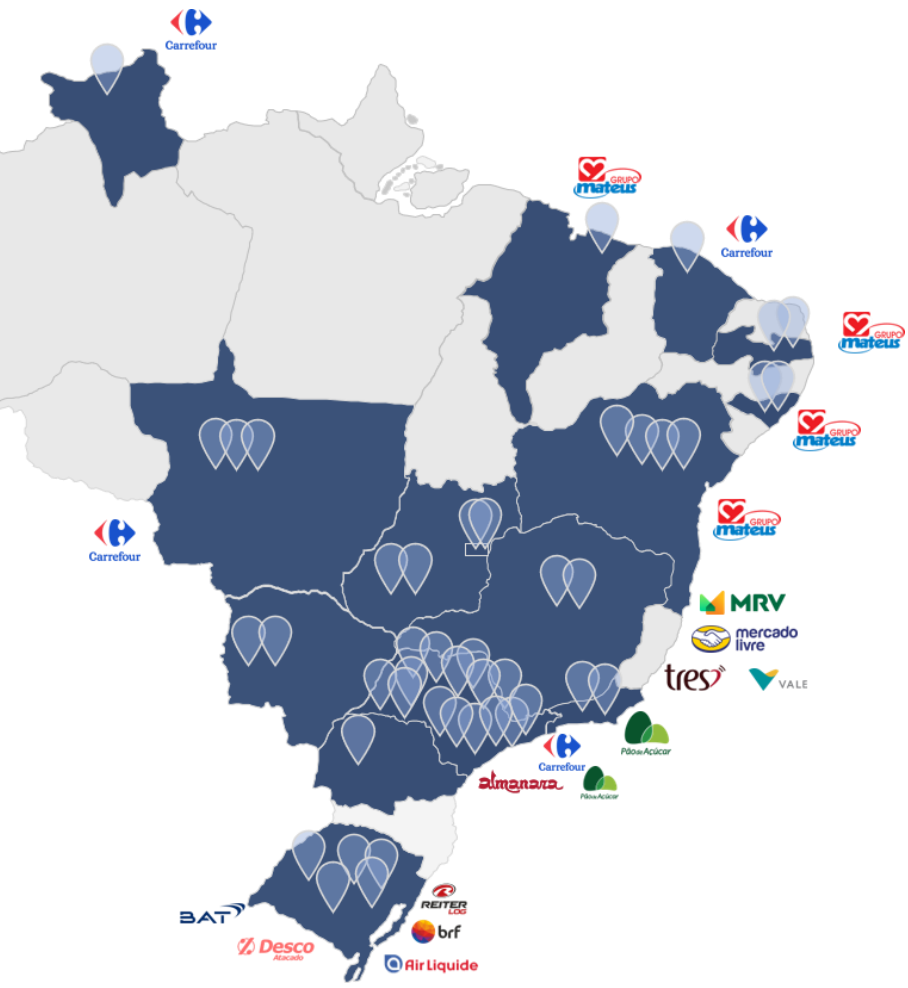
PRAZO ALUGUEL
9,7 anos

NÚMERO INQUILINO
13 locatários high grade

LOCALIZAÇÃO
15 estados do Brasil

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11

FOTOGRAFIA PROVISÓRIA DO PORTFÓLIO – ATÉ A CONCLUSÃO DA VENDA AO FII RIZA MASTER





53% RENDA URBANA
40% LOGÍSTICA
7% ESCRITÓRIO



31% SP
28% RS
11% MG
7% MT
5% MS
18% OUTROS



38% CARREFOUR
18% BAT
12% GPA
7% MATEUS MIX
7% MRV
4% REITER LOG
4% BRF
2% ALMANARA
2% VALE
2% AIR LIQUIDE
2% DESCO
1% 3 CORAÇÕES
1% MERCADO LIVRE



82% ATÍPICO
18% TÍPICO

PRESENÇA EM CIDADES ESTRATÉGICAS COMO **SÃO PAULO**, **BELO HORIZONTE**, **CAMPINAS**, **ATIBAIA, GOIÂNIA**, **CAMPO GRANDE, CUIABÁ, MARINGÁ** E **MACEIÓ**

OS IMÓVEIS

mais de **517mil m²** de ABL distribuídos em ativos logísticos e renda urbana

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

#	NOME	INQUILINO	CIDADE	REGIÃO	TIPO IMÓVEL	TIPOLOGIA IMÓVEL	DATA VCT	REAJUSTE EFEITO CAIXA	TIPO INDEXADOR	TIPO CONTRATO	% RECEITA
1	GPA - ANGÉLICA	GPA	SÃO PAULO	HIGIENÓPOLIS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,4%
2	GPA - N. SRA. SABARA	GPA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENDA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,1%
3	GPA - ABILIO SOARES	GPA	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
4	GPA - STO ANDRE	GPA	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
5	GPA - CAMPINAS	GPA	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENDA URBANA	28-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,2%
6	GPA - BÚZIOS	GPA	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,73%
7	GPA - GOIÂNIA	GPA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
8	MATEUS - TABULEIRO	Mateus Mix	MACEIÓ	TABULEIRO	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
9	MATEUS - ANTARES	Mateus Mix	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,7%
10	MATEUS - ITABUNA	Mateus Mix	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,8%
11	ATC - ARARAQUARA	Carrefour	ARARAQUARA	AROEIRAS	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
12	ATC - ATIBAIA	Carrefour	ATIBAIA	RECREIO ESTORIL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
13	ATC - BARRETOS	Carrefour	BARRETOS	TRAVESSÃO	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
14	ATC - CARAGUATATUBA	Carrefour	CARAGUATATUBA	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
15	ATC - PRESIDENTE PRUDENTE	Carrefour	PRESIDENTE PRUDENTE	PARQUE CEDRAL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
16	ATC - SANTA BÁRBARA D'OESTE	Carrefour	SANTA BÁRBARA D'OESTE	LOTE INDUSTRIAL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
17	ATC - MARINGÁ	Carrefour	MARINGÁ	VILA CASTELANDE	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
18	ATC - LUCAS DO RIO VERDE	Carrefour	LUCAS DO RIO VERDE	PARQUE DAS EMAS	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
19	ATC - BARRA DOS GARÇAS	Carrefour	BARRA DOS GARÇAS	SANTO ANTÔNIO	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,2%
20	ATC - CUIABÁ TIJUCAL	Carrefour	CUIABÁ	TIJUCAL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
21	ATC - CAMPO GRANDE AEROPORTO	Carrefour	CAMPO GRANDE	VILA NOVA PRUDENTE	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,6%
22	ATC - TRÊS LAGOAS	Carrefour	TRÊS LAGOAS	DISTRITO INDUSTRIAL II	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,2%
23	ATC - ANÁPOLIS	Carrefour	ANÁPOLIS	DISTRITO INDUSTRIAL	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
24	ATC - BOA VISTA	Carrefour	BOA VISTA	ZONA 01	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
25	ATC - FORTALEZA EUSÉBIO	Carrefour	EUSÉBIO	COAÇU	LOJA	RENDA URBANA	18-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
26	DESCO - ALVORADA	Desco	ALVORADA	BELA VISTA	LOJA	RENDA URBANA	18-08-37	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
27	DESCO - CHARQUEADAS	Desco	CHARQUEADAS	SUL AMERICA	LOJA	RENDA URBANA	24-10-34	NOVEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,9%
28	AIR LIQUIDE SJC	Air Liquide	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,9%
29	AIR LIQUIDE CANOAS	Air Liquide	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,8%
30	BAT	BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	18,7%
31	ALMANARA	Almanara	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,1%
32	GALPÃO CONFINS	Mercado Livre	BELO HORIZONTE	CONFINS	GALPÃO	LOGÍSTICO	31-07-30	DEZEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	0,9%
32	GALPÃO CONFINS	3 Corações	BELO HORIZONTE	BURITIS	ESCRITÓRIO	ESCRITÓRIO	31-07-30	MARÇO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,4%
32	GALPÃO CONFINS	Vale	SÃO PAULO	ITAPEVI	GALPÃO	LOGÍSTICO	31-07-30	JUNHO	IPCA ANUAL	TÍPICO	1,8%
33	MRV	MRV	BELO HORIZONTE	BURITIS	ESCRITÓRIO	ESCRITÓRIO	29-12-40	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	6,9%
34	NOVA SANTA RITA	BRF	NOVA SANTA RITA	FLORESTA	GALPÃO	LOGÍSTICO	06-01-30	JANEIRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	3,7%
34	NOVA SANTA RITA	REITER LOG	NOVA SANTA RITA	FLORESTA	GALPÃO	LOGÍSTICO	13-08-30	SETEMBRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	4,3%
35	CARREFOUR ITAPEVI	Carrefour	ITAPEVI	GALPÃO	LOGÍSTICO	LOGÍSTICO	01-01-30	JANEIRO	IPCA ANUAL	TÍPICO	5,9%

PÃO DE AÇÚCAR I ANGÉLICA- SP

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

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

RENDA URBANA | **2.479** ABL m² | **18 ANOS** Contrato Átipico



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

GA 11 RE FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

PÃO DE AÇÚCAR I ANGÉLICA- SP

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

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

RENDA URBANA	**2.479** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

PÃO DE AÇÚCAR I N. SRA. SABARA- SP

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

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

RENDA URBANA	**7.252** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR I ABILIO SOARES- SP

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

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

RENDA URBANA	**3.540** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

PÃO DE AÇÚCAR I SANTO ANDRÉ- SP

A loja possui bandeira Extra, pertencente ao Grupo Pão de Açucar e está localizada na Avenida Higienópolis, um importante corredor comercial na cidade de Santo André.
A localização é bastante estratégica, está a 4 quadras da estação Vila Gilda do BRT, além da proximidade com o Shopping ABC, o mais importante da região com 48.000 m² de ABL.

RENDA URBANA	**2.112** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 I SANTO ANDRÉ

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

MATEUS I MÁCEIO- AL

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

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

RENDA URBANA	**11.637** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

MATEUS I ITABUNA- BA

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

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

RENDA URBANA	**7.316** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

CARREFOUR/ATC I ARARAQUARA- SP

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

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

RENDA URBANA	**14.836** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. AROEIRAS, 285 - AROEIRAS

CARREFOUR/ATC I ATIBAIA- SP

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

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

RENDA URBANA	**13.028** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



RUA SEVER DO VOUGA, 295 - RECREIO ESTORIL

GA 11 RE FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

CARREFOUR/ATC I BARRETOS- SP

A loja está localizada na cidade de Barretos, no Bairro do Jockey Clube, uma área reconhecida pelo desenvolvimento de bairros planejados e residenciais de altíssimo padrão, como o Tamboré Barretos. A região também se destaca como um importante vetor de crescimento urbano na cidade.
O imóvel possui frente para um corredor comercial bastante estratégico de Barretos e está a apenas 5 min de carro do centro.

RENDA URBANA	13.748 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. ANTÔNIO JOSÉ JUNQUEIRA DE AZEVEDO, 30

CARREFOUR/ATC I CARAGUATATUBA- SP

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

Este ativo se destaca como o maior atacarejo da cidade.

RENDA URBANA	13.958 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. JOSE HERCULANO, S/N

CARREFOUR/ATC I PRESIDENTE PRUDENTE- SP

O imóvel está estrategicamente situado na entrada da cidade de Presidente Prudente, na Rodovia Raposo Tavares, uma das principais e mais movimentadas rodovias do estado de São Paulo. A proximidade com a Universidade Unoeste, umas das principais da cidade, potencializa ainda mais o fluxo comercial.

RENDA URBANA	13.719 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RUA JOSÉ PALÁCIO, S/N - PARQUE CEDRAL

CARREFOUR/ATC I SANTA BÁRBARA D'OESTE- SP

O imóvel está posicionado estrategicamente a menos de 10 e 15 minutos dos centros das cidades de Santa Barbara D'Oeste e de Americana, respectivamente, e dessa forma a loja se beneficia do fluxo de consumidores de ambas as cidades.
A loja está localizada na conurbação das 2 cidades e com o desenvolvimento nos terrenos vizinhos de empreendimentos residenciais de alto padrão, demonstrando o grande potencial de valorização no longo prazo.

RENDA URBANA	12.238 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RUA DA AGRICULTURA, 3650

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

CARREFOUR/ATC I MARINGÁ- SP

A loja está localizada no centro da cidade de Maringá, terceira maior cidade do Paraná. O imóvel se destaca como o maior atacarejo da região, estando a menos de 10 minutos de carro dos principais shoppings da cidade – Catuaí e Avenida Center.
O terreno está a walking distance do Terminal Intermodal Urbano que é o principal ponto de ligação dos modais de transporte publico de Maringá.

RENDA URBANA	11.525 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RUA FERNÃO DIAS, 300 - VILA CASTELANDE

CARREFOUR/ATC I LUCAS DO RIO VERDE- SP

A loja está localizada na cidade de Lucas do Rio Verde, uma das cidades de maior relevância econômica do estado do Mato Grosso, que foi o estado brasileiro com maior crescimento de PIB nos últimos 20 anos.
O ativo se destaca pela proximidade com o aeroporto local, a apenas 2 minutos de distância, e por sua localização privilegiada na Rodovia BR-163, uma das principais vias de escoamento agrícola do Brasil.

RENDA URBANA	15.400 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. UNIVERSITÁRIA, S/N - PARQUE DAS EMAS

CARREFOUR/ATC I BARRA DOS GARÇAS- MT

A loja, locada pelo Grupo Carrefour, é operada sob a bandeira Atacadão, e está situada na saída da BR-070, principal ligação com Goiás, Tocantins e Mato Grosso. Localizada na entrada da cidade, sua estrutura é voltada ao atendimento de consumidores locais e de regiões vizinhas. O ativo destaca-se por sua localização privilegiada, a apenas 3 minutos do centro da cidade e próximo de polos logísticos locais, reforçando seu potencial comercial e de logística.

RENDA URBANA	14.330 ABL m²	ATÍPICO Contrato



BR 070 - AV. VALDON VARJÃO, 5679

CARREFOUR/ATC I CUIABÁ TIJUCAL- MT

O imóvel está localizado no bairro Tijucal, zona sul de Cuiabá, terceira maior cidade da Região Centro-Oeste. O imóvel tem localização estratégica na Rodovia BR-070, e se beneficia do fluxo gerado pelo entorno comercial. Além disso, está localizado na Av. Fernando Corrêa da Costa, uma das principais vias da capital, reforça sua atratividade logística e comercial.

RENDA URBANA	30.935 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. FERNANDO CORRÊA DA COSTA, 7975

GA 11 RE FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

CARREFOUR/ATC I CAMPO GRANDE- MS

O imóvel, locado pelo Grupo Carrefour, é operado sob a bandeira Atacadão, e está localizado na Avenida Duque de Caxias, uma das mais importantes da cidade. A localização é bastante estratégica: a apenas 5 minutos do Aeroporto Internacional de Campo Grande e com fácil acesso à BR-262. A cidade, capital do Mato Grosso do sul, é hoje um dos maiores centros de carga aérea do Brasil.

RENDA URBANA	13.693 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. DUQUE DE CAXIAS, 2270 - SANTO ANTÔNIO

CARREFOUR/ATC I TRÊS LAGOAS- MS

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

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

RENDA URBANA	13.722 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ATC I ANÁPOLIS- GO

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

RENDA URBANA	13.837 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RODOVIA BR-060, KM 123

CARREFOUR/ATC I BOA VISTA- RR

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

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

RENDA URBANA	27.278 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

CARREFOUR/ATC I TRÊS LAGOAS- MS

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

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

RENDA URBANA	**13.722** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. RANULPHO MARQUES LEAL, 3680

CARREFOUR/ATC I ANÁPOLIS- GO

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

RENDA URBANA	**13.837** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



RODOVIA BR-060, KM 123

CARREFOUR/ATC I BOA VISTA- RR

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

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

RENDA URBANA	**27.278** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. BRASIL, 2516 - CENTENÁRIO

CARREFOUR/ATC I FORTALEZA EUSÉBIO- CE

Loja localizada em Eusébio, cidade que pertence à Região Metropolitana de Fortaleza. Possui frente para uma das mais importantes avenidas de conexão Norte-Sul da RM de Fortaleza, em um região com diversos desenvolvimentos residenciais unifamiliares de altíssimo padrão.
O imóvel está a 20min do Aeroporto de Fortaleza e apenas 5min de carro do Shopping Eusébio.

RENDA URBANA	**12.546** ABL m²	**ATÍPICO** Contrato



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305 - COAÇU

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

CARREFOUR/ATC I FORTALEZA EUSÉBIO- CE

Loja localizada em Eusébio, cidade que pertence à Região Metropolitana de Fortaleza. Possui frente para uma das mais importantes avenidas de conexão Norte-Sul da RM de Fortaleza, em um região com diversos desenvolvimentos residenciais unifamiliares de altíssimo padrão.
O imóvel está a 20min do Aeroporto de Fortaleza e apenas 5min de carro do Shopping Eusébio.

RENDA URBANA	12.546 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, 305 - COAÇU

DESCO I ALVORADA- RS

Loja localizada em Alvorada, em uma das avenidas principais da cidade, com boa visibilidade, fácil acesso vindo dos bairros centrais e da região metropolitana de Porto Alegre. Possui amplo estacionamento (coberto e descoberto), horário estendido, e oferece sortimento completo para varejo e atacado.
A unidade reforça a presença da rede Desco na Região Metropolitana de Porto Alegre, ampliando a conveniência para clientes e pequenos comerciantes locais.

RENDA URBANA	7.342 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. PRES. GETÚLIO VARGAS, 3812 - BELA VISTA

DESCO I CHARQUEADAS- RS

Loja localizada em Charqueadas/RS. Situada próxima à ERS-401, estrada de grande movimento, com acesso direto para quem circula entre municípios vizinhos. Loja espaçosa, com ampla área de vendas, estacionamento para clientes, e opção para compras tanto em pequenas quanto grandes quantidades.
A localização estratégica permite atender não apenas Charqueadas, mas também cidades próximas.

RENDA URBANA	4.704 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RUA SILMAR BERBIGIER, 11 - SUL AMÉRICA

AIR LIQUIDE I SÃO JOSÉ DOS CAMPOS- SP

O centro de distribuição localizado em São José dos Campos, está conectado à Refinaria Henrique Lage, mais conhecida como "Revap" da Petrobras, uma das refinarias mais importante do Brasil, com capacidade de processamento de 252 mil barris de petróleo p/dia.

O ativo possui escritórios, galpões, área de envase, instalações de utilidades e estacionamento. O contrato de locação possui uma fiança bancária do Citibank no valor de R$ 20 milhões.

LOGÍSTICO	17.867 ABL m²	ATÍPICO Contrato


ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

AIR LIQUIDE I CANOAS- RS

O centro de distribuição logístico da Air Liquide está situado próximo a região central da cidade de Canoas e a apenas 3km do Canoas Shopping.
O imóvel é formado por escritórios, galpões, envase, utilidades e estacionamento e é responsável pela distribuição de gases industriais e hospitalares para toda região metropolitana de Porto Alegre. O contrato de locação possui uma fiança bancária do Citibank no valor de R$ 20 milhões.

LOGÍSTICO	7.040 ABL m²	ATÍPICO Contrato



RUA DAVID CANABARRO S/Nº

BAT SOUZA CRUZ I CACHOEIRINHA-RS

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

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

LOGÍSTICO	79.984 ABL m²	ATÍPICO Contrato


AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8000

ALMANARA I JANDIRA- SP

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

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

LOGÍSTICO	5.602 ABL m²	ATÍPICO Contrato


RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

MERCADO LIVRE I PARQUE LOGÍSTICO CONFINS - MG

O empreendimento logístico está localizado no município de Confins/MG, às margens da rodovia MG-010, principal eixo de ligação entre Belo Horizonte e o Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Confins. O ativo encontra-se a aproximadamente 6,5 km de BH, em uma região caracterizada pela oferta restrita de ativos logísticos, o que reforça sua atratividade estratégica. O imóvel apresenta 100% de ocupação, com locatários de primeira linha, como Mercado Livre, Três Corações e Vale.

LOGÍSTICO	6.279 ABL m²	TÍPICO Contrato


RUA ANTÔNIO ENGRÁCIO PEREIRA, 101

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

3 CORAÇÕES I PARQUE LOGÍSTICO CONFINS - MG

O empreendimento logístico está localizado no município de Confins/MG, às margens da rodovia MG-010, principal eixo de ligação entre Belo Horizonte e o Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Confins. O ativo encontra-se a aproximadamente 6,5 km de BH, em uma região caracterizada pela oferta restrita de ativos logísticos, o que reforça sua atratividade estratégica. O imóvel apresenta 100% de ocupação, com locatários de primeira linha, como Mercado Livre, Três Corações e Vale.

LOGÍSTICO	9.173 ABL m²	TÍPICO Contrato



RUA ANTÔNIO ENGRÁCIO PEREIRA, 101

VALE I PARQUE LOGÍSTICO CONFINS - MG

O empreendimento logístico está localizado no município de Confins/MG, às margens da rodovia MG-010, principal eixo de ligação entre Belo Horizonte e o Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Confins. O ativo encontra-se a aproximadamente 6,5 km de BH, em uma região caracterizada pela oferta restrita de ativos logísticos, o que reforça sua atratividade estratégica. O imóvel apresenta 100% de ocupação, com locatários de primeira linha, como Mercado Livre, Três Corações e Vale.

LOGÍSTICO	9.173 ABL m²	TÍPICO Contrato



RUA ANTÔNIO ENGRÁCIO PEREIRA, 101

CARREFOUR I ITAPEVI - SP

O empreendimento logístico está localizado no polo logístico-industrial de Itapevi, que está inserido na região de Barueri a apenas 20km da região oeste da capital paulista. O galpão possui área locável de 34.286 m² e está totalmente locado ao Grupo Carrefour, que concentra a operação logística de secos para a RMSP, além de ter parcialmente armazenagem resfriada, a qual é bastante estratégica para sua operação.

LOGÍSTICO	34.286 ABL m²	TÍPICO Contrato



RODOVIA PRES. CASTELO BRANCO, KM 34,5

BRF I NOVA SANTA RITA - RS

O empreendimento logístico está localizado no polo logístico de Nova Santa Rita, na região metropolitana de Porto Alegre, às margens da BR-386 e a aproximadamente 25 km da capital gaúcha, com acesso às rodovias BR-448, BR-116 e BR-290. O complexo é um centro de distribuição frigorificado, com 18.987 m² de ABL em um terreno de 154.790 m². A BRF ocupa aproximadamente 45% da ABL, em contrato built-to-suit para a sua operação.

LOGÍSTICO	8.610 ABL m²	TÍPICO Contrato



RUA MAX BLOEDOW, 241 (BR-386, KM 436)

FII GUARDIAN REAL ESTATE

OS IMÓVEIS
detalhes

REITER LOG I NOVA SANTA RITA - RS

O empreendimento logístico está localizado no polo logístico de Nova Santa Rita, na região metropolitana de Porto Alegre, às margens da BR-386 e a aproximadamente 25 km da capital gaúcha, com acesso às rodovias BR-448, BR-116 e BR-290. O complexo é um centro de distribuição frigorificado, com 18.987 m² de ABL em um terreno de 154.790 m². A Reiter Log ocupa aproximadamente 55% da ABL, e utiliza o complexo para a armazenagem e a distribuição com temperatura controlada.

LOGÍSTICO	10.377 ABL m²	TÍPICO Contrato



RUA MAX BLOEDOW, 241 (BR-386, KM 436)

MRV I BELO HORIZONTE- MG

O edifício corporativo está localizado na zona sul do município de BH, em uma região que é vetor de crescimento da cidade, com fácil acesso ao BH Shopping e próximo aos bairros de alto padrão Belvedere e Vila da Serra. O imóvel possui área bruta locável de aproximadamente 21.000 m² e encontra-se 100% locado para empresas do Grupo MRV (MRV, Log Commercial Properties e Urba Loteamentos) em contrato atípico de longo prazo.

ESCRITÓRIO	20.863 ABL m²	ATÍPICO Contrato



AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK, 621

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	593,63	173,4	2%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	699,20	190,0	18%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	10,81	38,5	7%	AAA (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,3	19,1	12%	AA+ (FITCH)
ALMANARA	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
GRUPO CARREFOUR	VAREJO	26,3	109,9	38%	AAA (S&P)
DESCO	ALIMENTOS	N/A	N/A	2%	N/A
MERCADO LIVRE	E-COMMERCE	563,2	84,5	1%	AAA (FITCH)
3 CORAÇÕES	BENS DE CONSUMO	-	9,70	1%	N/A
VALE S.A.	MINERAÇÃO	307,0	213,5	2%	AAA (FITCH)
MRV	CONSTRUÇÃO	3,0	10,1	7%	A+ (S&P)
BRF	ALIMENTOS	28,6	65	4%	AAA (S&P)
Reitor log	LOGÍSTICA	N/A	N/A	4%	-

CONCENTRAÇÃO
RATING INQUILINOS MAJORITARIAMENTE
AAA AA+ AA

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

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?

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

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

Líder multinacional no setor de bens de consumo de tabaco, a British American Tobacco (BAT) possui **uma trajetória de 124 anos e presença em mais de 140 países**. Com mais de 55.000 funcionários, um **faturamento de R$ 174 bilhões** e um investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R$ 2,5 bilhões.

A empresa possui uma trajetória de **40 anos**, iniciada no Maranhão, em 1986. Se destaca por suas operações diversificadas, incluindo varejo de supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento e porcionamento. Ao longo dos anos, consolidou sua marca como uma das **maiores do país e a principal do Norte e Nordeste.**

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

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?

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

Com forte atuação no Rio Grande do Sul, a **Desco Atacadista é uma das principais redes regionais no formato atacarejo**, atendendo tanto consumidores finais quanto pequenos comerciantes. Fundada em 1965, consolidou-se como referência em variedade, preço competitivo e proximidade com o cliente. **Hoje, conta com 17 lojas físicas**, oferecendo um sortimento diversificado de produtos.

Com um ecossistema de tecnologia fundado em **1999**, o **Mercado Livre** é uma das maiores plataformas de e-commerce da América Latina, unindo **Marketplace**, **Mercado Pago**, **Mercado Envios** e **Mercado Ads**. Em **2025**, o **GMV** alcançou **US$ 51,5 bilhões**, com o **Brasil** como principal mercado e foco de expansão logística e de serviços.

Fundado em **1959**, o **Grupo 3corações** é um dos líderes de café no Brasil, com portfólio que vai de **cafés** a soluções como a **TRES** (multibebidas), apoiado por uma operação nacional com **12 unidades industriais** e **27 centros de distribuição**, presente em **mais de 400 mil pontos de venda**. O grupo reúne **mais de 30 marcas** distribuídas pelo país.

Com origem em **1942**, a **Vale** é uma das maiores mineradoras do mundo, com atuação em **minério de ferro e pelotas**, além de **cobre e níquel**, apoiada por uma cadeia integrada de mina, ferrovia e porto no Brasil. Em **2024**, reportou **EBITDA de US$ 15,9 bilhões**, e o **Sistema Norte em Carajás** segue como seu principal polo operacional no país.

Fundada em **1979**, a **MRV** é uma das maiores incorporadoras residenciais do Brasil, focada no segmento econômico, com soluções que vão do desenvolvimento ao financiamento e vendas. Em **2025**, a companhia registrou **recorde de vendas líquidas de R$ 9,9 bilhões** e **EBITDA de R$ 1,2 bilhão**, com operação concentrada no mercado brasileiro.

Fundada em **2008** no Rio Grande do Sul, a **Reiter Log** é uma das principais **transportadoras e operadoras logísticas do Brasil**, com rotas também para Argentina, Chile, Uruguai e Paraguai. Em **2024**, registrou **receita de R$ 721 milhões** (+15,2%) e opera mais de **1.900 caminhões**, a **maior frota sustentável do país**.

Criada em **2009** a partir da união entre **Sadia** e **Perdigão**, a **BRF** é uma das **maiores empresas de alimentos do mundo**. Em **2025**, concluiu a fusão com a **Marfrig**, formando a **MBRF Global Foods**, com **receita anual estimada em R$ 152 bilhões**, presença em **117 países** e capacidade de **8 milhões de toneladas** de alimentos por ano.

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

ATACADÃO I ARARAQUARA, SÃO PAULO



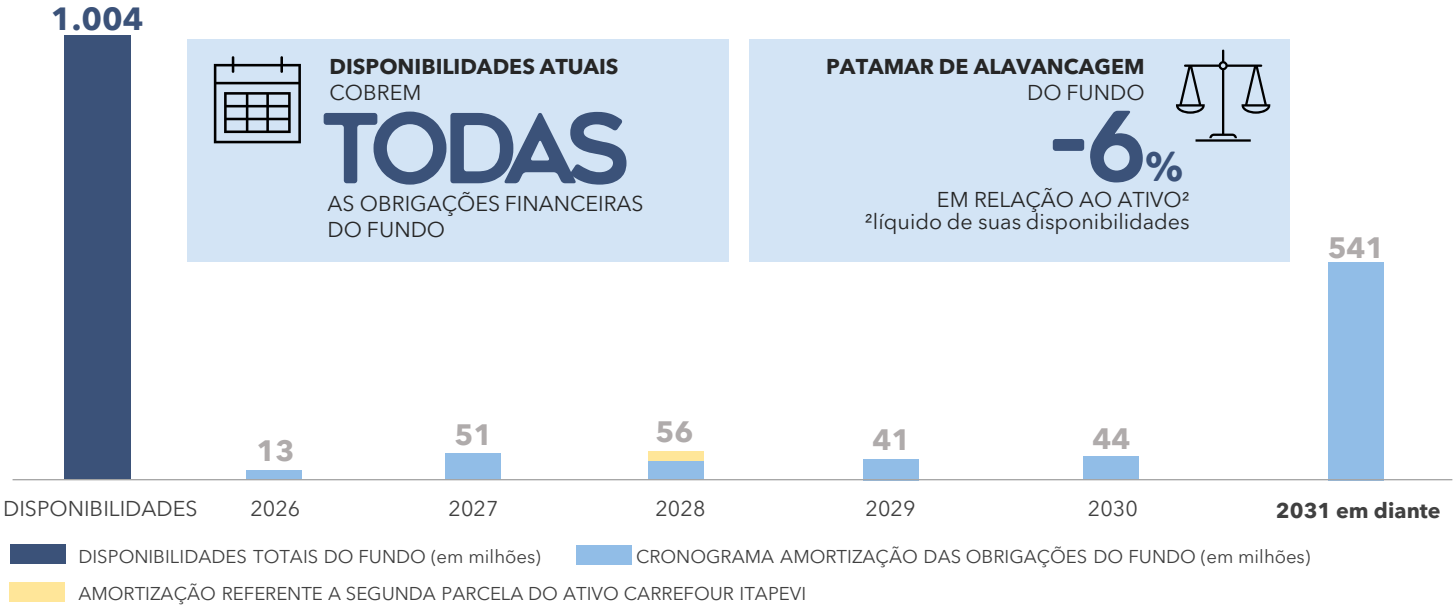
ALAVANCAGEM FINANCEIRA
perfil CRIS e gestão de caixa

PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de **CRIs "CASADAS" com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro**. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas e à correção monetária. **Importante lembrar que são contratos atípicos de prazo bastante dilatado com multa de rescisão integral para o inquilino em caso de descontinuidade.** A gestão **atua de maneira ativa para a expansão e reciclagem do portfólio** do fundo e na **manutenção de disponibilidades para fazer frente às obrigações de amortização dos CRIs que possui**. Importante mencionar que este processo de **reciclagem positiva do portfólio** impacta o fundo de 2 maneiras: geração de lucro a ser distribuído e **redução inercial da alavancagem**, uma vez que a troca de titularidade dos imóveis acarreta em quitação do CRI emitido sobre o imóvel.

A estrutura de operação do GARE11 consiste em investimentos diretos e indiretos em imóveis (quando se dá pelo controle societário de FIIs exclusivos que detém os imóveis). Após as aquisições mais recentes detalhadas neste relatório, o GARE11 passou a deter 100% de participação em cinco FIIs, conforme organograma apresentado na Carta do Gestor, que detêm a propriedade dos ativos de R.U., LOG e do novo ativo corporativo (office) locado à MRV: FII A22 (ativos GPA e Grupo Mateus);FII A59 (ativos Carrefour/Atacadão); FII A25 (ativos DESCO); FII PRIME LOG (Parque Logístico Confins); FII GUARDIAN CORPORATE (ativo corporativo locado à MRV). **Os números do relatório, inclusive esta seção de alavancagem, refletem a consolidação dos números do GARE com todos os outros FIIs que ele detém controle. As obrigações financeiras do GARE, por meio dos CRIs, estão distribuídas entre o próprio GARE11, no FII A22 e no FII A59. Já o colchão de disponibilidades do fundo reportado no gráfico abaixo está distribuído entre o GARE11 e todos os FIIs que detém controle, dada a necessidade específica de caixa de cada um destes veículos de investimento.**

GESTÃO DE **DISPONIBILIDADES** | CRONOGRAMA DE **AMORTIZAÇÃO**



O gráfico apresentado ilustra a longevidade **consolidada** do colchão de disponibilidades formado para honrar as amortizações de curto, médio e longo prazo, considerando tanto a posição direta do GARE11 quanto dos FIIs que detêm os ativos de Renda Urbana. **Neste contexto, esse colchão de disponibilidades cobre INTEGRALMENTE todas as obrigações financeiras que o GARE e seus FIIs controlados possuem.** Reforçamos que os impactos contábeis relacionados à receita de locação de Nova Santa Rita **ainda não se refletem nos resultados de setembro**.

Vale ressaltar que, como as operações de CRI acompanham o prazo dos contratos de locação, as amortizações se estendem até 2043. O montante total dessas obrigações financeiras consolidadas até esta data é de **R$847MM**, sendo o saldo de amortização de principal de **R$752MM**. Portanto, o objetivo do gráfico é evidenciar a estratégia de planejamento e organização financeira do fundo, (disponibilidades) frente suas obrigações de amortização no longo prazo. Outro ponto importante é que o colchão de disponibilidades é composto pela **liquidez direta** (caixa, fundos de renda fixa, títulos públicos, TVMs líquidos e operações compromissadas), somada ao **contas a receber** da venda de imóveis recentes, cujo prazo de maturação é significativamente mais curto que o das alavancagens (menos de 10%). Ficando de fora das disponibilidades a posição de GARE em FIIs controlados e nas posições definitivas em FIIs não listados em bolsa (XPRI e FII Guardian Oportunidades de Varejo). **No gráfico de amortização o montante de 18MM** refere-se a segunda parcela de pagamento do ativo Carrefour Itapevi. **Esta é a única obrigação do GARE11 que não é casada com os seus contratos de aluguel** (representando **2%** das disponibilidades do fundo).

6.

O GARE

"NA FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

GPA SABARÁ | SANTO AMARO , SÃO PAULO. SP



O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

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

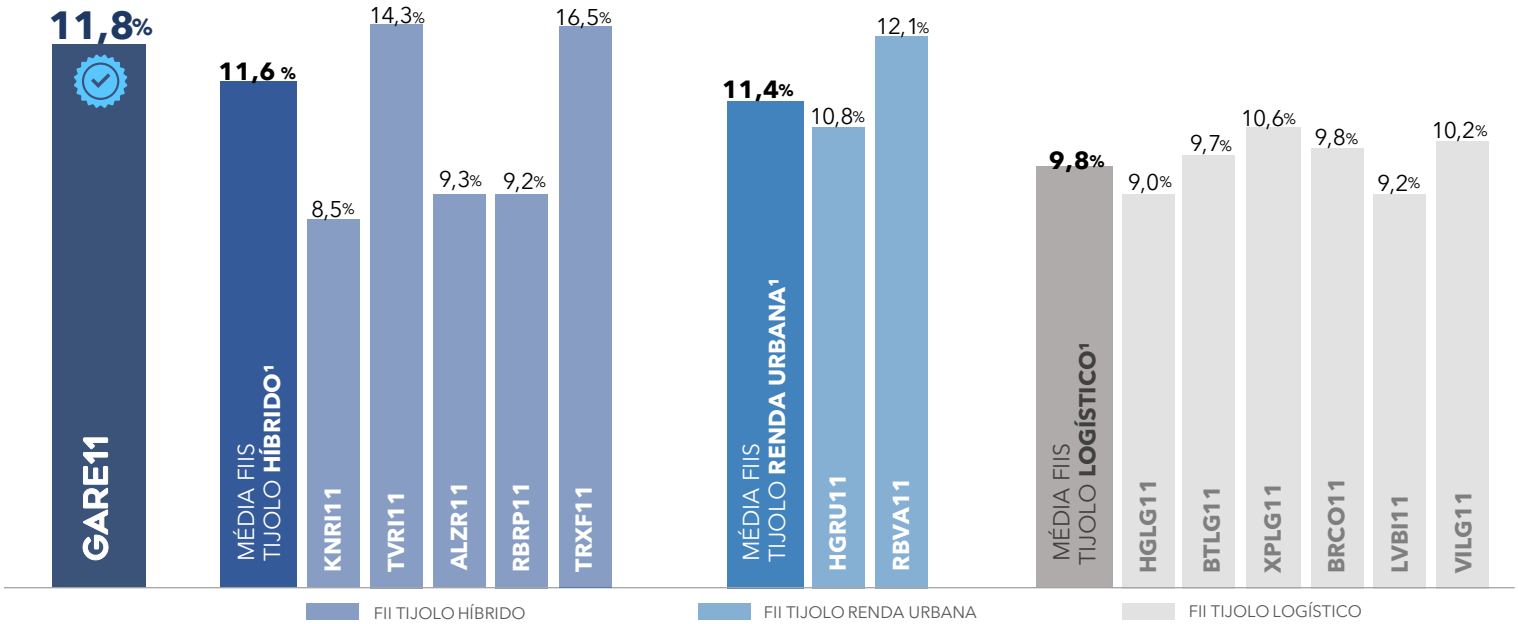
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de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

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

O objetivo desta explanação é reunir conceitos que possibilitem o investidor a melhor **identificar a prateleira que o GARE11 se encontra (FII TIJOLO HIBRIDO)**, assim como seus pares. Apresentamos nesta sessão um Raio X dos pares diretos do fundo, mas trazemos também os principais personagens dentro dos segmentos de Renda Urbana e Logística para que o investidor possa melhor compreender o atual posicionamento do fundo, assim como **quem é ele na "fila do pão"**.

PATAMAR DE **DIVIDEND YIELD** ENTRE **FUNDOS COMPARÁVEIS**

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



Fonte: Economatica 30/09/2026 e Estudo de Viabilidade Guardian Gestora
¹Reflete a média ponderada por PL e Liquidez dos FIIs apresentados na amostra.

COBERTURA E **CARTEIRAS RECOMENDADAS**

O processo de ampliação da tese do GARE11 continua ganhando destaque entre os especialistas de análise de Fundos Imobiliários. O fundo hoje se encontra em mais de 31 carteiras/coberturas de casas renomadas. O GARE11 passou a integrar recentemente a cobertura de Research da XP Investimentos, que iniciou o acompanhamento do Fundo com recomendação de **COMPRA** e preço-alvo de **R$ 9,33 por cota**. Link do relatório no logo da XP abaixo.

O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

POSICIONAMENTO DO FUNDO E **FIIS COMPARÁVEIS** NO MERCADO

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

CLASSIFICAÇÃO			FII TIJOLO HÍBRIDO				
TICKER DO FUNDO		GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	TRXF11
PATRIMONIO LÍQUIDO	($MM)	2.603	4.615	1.600	1.758	967	6.035
VOLUME ATIVOS	($MM)	3.452	4.917	1.613	2.111	975	8.358
NÚMERO ATIVOS	(#)	35	18	57	26	5	129
ABL TOTAL	(000m²)	517	640	285	289	41	2.051
BREAKDOWN RECEITA	(%)	RU | 57%	LOG | 33%	RU | 40%	OFC | 32%	OFC | 100%	OFC | 3%
		LOG | 41%	OFC | 67%	OFC | 60%	LOG | 31%	LOG | 0%	LOG | 49%
		OFC | 7%	-	-	RU | 37%	RU | 0%	RU | 48%
VACÂNCIA	(%)	0%	5%	15%	0%	21%	1%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS	(%)	82%	45%	1%	94%	0%	57%
PRAZO CONTRATOS	(anos)	9,71	9,25	2,6	9,4	5,50	11,06
NÚMERO INQUILINOS		13	>150	3	20	22	1375
P/VP		0,93	0,96	0,88	0,93	0,64	0,74
Y12M @ MKT	(a.a.%)	11,8%	8,5%	14,3%	9,3%	9,2%	16,5%
Y12M @ VP	(a.a.%)	11,1%	8,2%	12,5%	8,6%	5,9%	12,3%
BASE COTISTAS	(mil)	564	314	56	214	48	354
LIQUIDEZ DIÁRIA	(mil)	7.872	7.768	809	2.959	1.694	30.090
LIQUIDEZ/PL		3,02	1,68	0,51	1,68	1,75	4,99
COTISTAS/PL		0,22	0,07	0,04	0,12	0,05	0,06

CLASSIFICAÇÃO			FII TIJOLO RENDA URBANA		FII TIJOLO LOGÍSTICO					
TICKER DO FUNDO		GARE11	HGRU11	RBVA11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
PATRIMONIO LÍQUIDO	($MM)	2.603	3.176	1.759	7.546	7.535	5.367	2.067	1.943	1.629
VOLUME ATIVOS	($MM)	3.452	3.394	1.973	8.215	7.734	5.410	2.338	1.958	1.854
NÚMERO ATIVOS	(#)	35	104	74	41	35	31	14	9	13
ABL TOTAL	(000m²)	517	613	300	2.275	1.531	1.716	591	483	482
BREAKDOWN RECEITA	(%)	RU | 57%	RU | 100%	RU | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%	LOG | 100%
		LOG | 41%	-	-	-	-	-	-	-	-
		OFC | 7%	-	-	-	-	-	-	-	-
VACÂNCIA	(%)	0%	1%	8%	3%	1%	4%	5%	0%	5%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS	(%)	82%	79%	60%	31%	34%	43%	35%	31%	13%
PRAZO CONTRATOS	(anos)	9,71	8,9	6,4	4,0	4,0	4,9	4,4	3,7	6,5
NÚMERO INQUILINOS		13	29	28	188	72	94	45	29	61
P/VP		0,93	0,90	0,84	0,89	0,93	0,89	0,98	0,81	0,85
Y12M @ MKT	(a.a.%)	11,8%	10,8%	12,1%	9,0%	9,7%	10,6%	9,8%	9,2%	10,2%
Y12M @ VP	(a.a.%)	11,1%	9,7%	10,1%	8,1%	9,1%	9,4%	9,6%	7,5%	8,7%
BASE COTISTAS	(mil)	564	234	96	614	538	364	138	126	149
LIQUIDEZ DIÁRIA	(mil)	7.872	9.138	1.291	20.692	18.446	8.873	6.966	4.292	2.490
LIQUIDEZ/PL		3,02	2,88	0,73	2,74	2,45	1,65	3,37	2,21	1,53
COTISTAS/PL		0,22	0,07	0,05	0,08	0,07	0,07	0,07	0,06	0,09

7.

GARE
NA MÍDIA
vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

GPA SABARÁ | SANTO AMARO , SÃO PAULO. SP



FII GUARDIAN REAL ESTATE

O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

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

LIVE GARE11 | LIBERDADE É LOGO ALI | **03/2026**



"FUNDO MUDA DE PATAMAR E REDUZ DRASTICAMENTE A ALAVANCAGEM"

LIVE GARE11 | IRMÃOS DIAS PODCAST | **01/2026**



"ENTREVISTA EXCLUSIVA COM OS GESTORES DO GARE11 - IRMÃOS DIAS PODCAST #241"

LIVE GARE11 | A CARA DA RIQUEZA | **01/2026**



"GARE11: CHAMAMOS A GESTÃO PRA FALAR DA POLÊMICA (O PREÇO VAI CAIR MAIS?)"

LIVE GARE11 | GABRIEL PORTO | **02/2026**



"GARE11: ASSEMBLEIA POLÊMICA EXPLICADA - GESTORES REVELAM TUDO QUE O MERCADO NÃO DIVULGOU"

LIVE GARE11 | LIGA DOS FIIS | **02/2026**



"GARE11: GESTOR EXPLICA ALAVANCAGEM, TROCA DE COTAS, DIVIDENDOS E A ESTRATÉGIA DO FII APÓS EMISSÃO"

LIVE GARE11 | IRMÃOS DIAS | **02/2026**



"GARE11: ASSEMBLEIA POLÊMICA EXPLICADA - GESTORES REVELAM TUDO QUE O MERCADO NÃO DIVULGOU"

FII GUARDIAN REAL ESTATE

O GARE NA MÍDIA

vídeos, lives e destaques do GARE11 na mídia

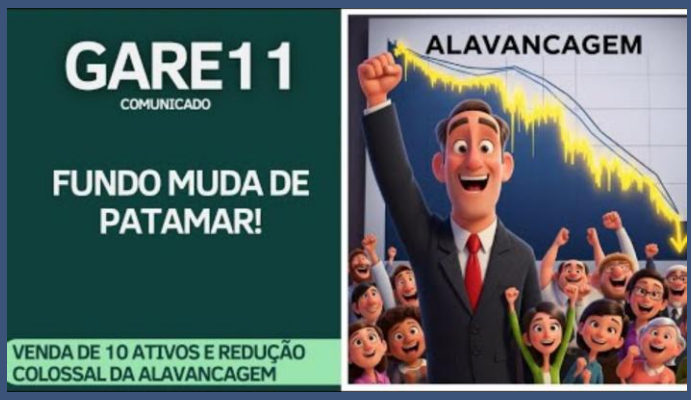
Nesta nova seção do relatório, reunimos as principais aparições do GARE11 na mídia, incluindo lives, entrevistas e notícias de destaque. Nosso objetivo é compartilhar conteúdos que aprofundem a compreensão sobre a estratégia do fundo, seu posicionamento no mercado e as perspectivas futuras, reforçando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

LIVE GARE11 | TIO FIIS | **06/2025**



"GARE11 RECEBE PROPOSTA DE R$480MM POR 10 IMÓVEIS! VEJA como LUCRAR com o FUNDO!"

LIVE GARE11 | CANAL LIBERDADE É LOGO ALI | **06/2025**



"GARE11 - FUNDO MUDA DE PATAMAR E REDUZ DRASTICAMENTE A ALAVANCAGEM"

LIVE GARE11 | CANAL LIBERDADE É LOGO ALI | **04/2025**



"ESTRUTURA DE CAPITAL E O FUTURO DO GARE11"

LIVE GARE11 | PROFESSOR BARONI | **05/2024**



"GARE11 CRESCEU.. O QUE MUDOU? | LIVE COM A GESTÃO DA GUARDIAN"

LIVE GALG11 | INFOMONEY | **10/2023**



"O QUE ESPERAR DOS FIIS DE LOGÍSTICA, SEGMENTO CONSIDERADO QUERIDINHO DO MERCADO"

LIVE GALG11 | TIAGO REIS | **07/2023**



"GALG11: GUSTAVO ASDOURIAN, GESTOR DA GUARDIAN"

8.

A GUARDIAN
GESTORA
estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



FII GUARDIAN REAL ESTATE

A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R$ 10,8 bilhões** sob gestão distribuídos entre 47 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 31 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 600 mil investidores, destacamo-nos pela **performance consistente, gestão de riscos criteriosa e crescimento contínuo.** Nossa filosofia de investimento é orientada para o longo prazo, com um objetivo primordial de **preservação de capital.**

PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
R$ 10.8 bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
+ 650K investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS
R$ 5.0 bilhões

FUNDOS
+47 veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS
36 anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO
20 anos de experiência

CARACTERISTICAS DO FUNDO

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

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO					PRODUTO, R.I., SALES E RESEARCH	COMPLIANCE E RISCO
CRÉDITO ESTRUTURADO	CRÉDITO PRIVADO	IMOBILIÁRIO			PEDRO KLUPPEL GESTÃO PRODUTO, R.I, SALES E RESEARCH	LUCCAS BARTOLI GESTÃO RISCO E COMPLIANCE
THIAGO CONCA GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO	RANDALL TERADA GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	PAPEL	TIJOLO			
		JULIEN AVRIL GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO	ANTONIO LOPES GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS	GUILHERME MAZIERO GESTÃO PATRIMONIAL		

Ao todo a Gestora reúne 40 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

GUARDIAN GESTORA

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL).** Durante o mês de setembro, **o fundo rendeu 1,09% , o equivalente a 100,3% do CDI no período e 102,9% do CDI acumulado no ano.**

PRINCIPAIS **CARACTERÍSTICAS**

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **102,46% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R$ 191.397.045,17**

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

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

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2026	Fundo	10,81%	1,19%	1,01%	1,25%	1,17%	1,15%	1,14%	1,24%	1,10%	1,09%			
	CDI	10,51%	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	1,22%	1,09%	1,08%			
	%CDI	102,9%	102,1%	101,6%	102,7%	107,0%	107,2%	101,9%	101,8%	100,5%	100,3%			
2025	Fundo	15,07%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	1,24%
	CDI	14,32%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%
	%CDI	105,2%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	101,5%
2024	Fundo	11,63%	1,07%	0,90%	0,97%	0,90%	0,87%	0,85%	0,98%	0,89%	0,89%	0,96%	0,82%	0,97%
	CDI	10,88%	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%	0,79%	0,93%
	%CDI	106,9%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%	107,2%	107,9%	102,5%	106,5%	103,1%	102,8%	103,9%
2023	Fundo	14,44%	1,21%	1,01%	1,23%	0,95%	1,34%	1,14%	1,22%	1,26%	1,06%	1,20%	0,97%	0,97%
	CDI	13,04%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%
	%CDI	110,7%	108,0%	110,4%	104,4%	103,6%	118,9%	106,3%	113,6%	111,1%	109,0%	120,1%	106,3%	108,4%
2022	Fundo	12,12%								5,88%	1,79%	1,66%	1,12%	1,19%
	CDI	4,78%								0,46%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%
	%CDI	253,4%								1282,8%	167,3%	163,1%	109,9%	106,0%

FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



51% DEBÊNTURE
2% CRI
0% TÍTULOS IF
8% FUNDOS
38% CAIXA/LFT



84% CDI+
16% %CDI



96% AAA
2% AA+
0% AA
1% AA-
0% A+
0% A
1% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:

btg pactual · Daycoval · TERRA · C6 BANK · genial · Guide

ACESSE **A LÂMINA** DO MÊS DE **SET**I26

GAME11

outras teses

ACESSE **O RELATÓRIO** DO MÊS

O **FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11)** é um FII de papel destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário de **RISCO COMEDIDO** através de investimentos predominantemente em CRIs. A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA**, que representam os ativos high grade (60~90%) e **ALPHA**, com ativos estruturados (10%~40%), numa combinação que busca proporcionar retornos atraentes sem risco exacerbado.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL (VP)
R$ 264,4 milhões

ALOCAÇÃO ALVO
100%

NÚMERO ATIVOS
24 23 CRIs 01 FII

PREÇO DA COTA (DATACOM)
R$ 8,71 por cota

MULTÍPLO P/VP
0,94x nos últimos 12 meses

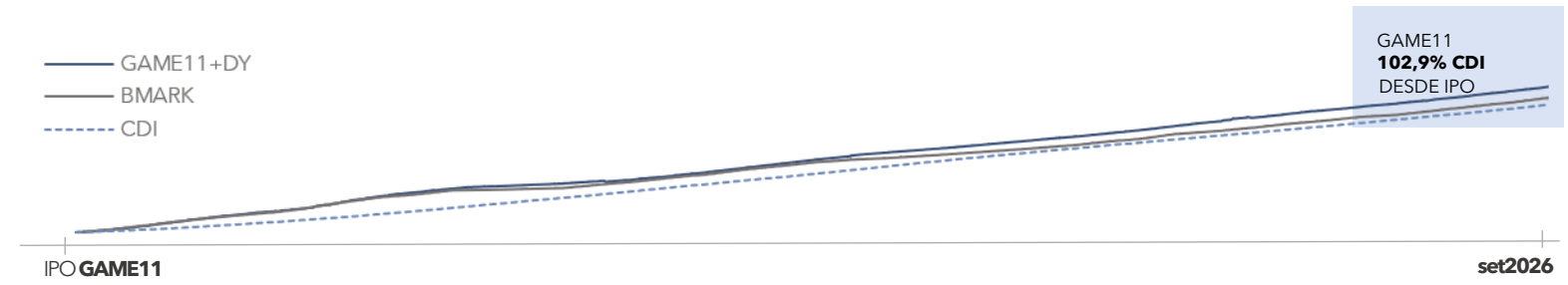
DIVIDEND YIELD
1,15%

DURATION MÉDIA
3,68 anos

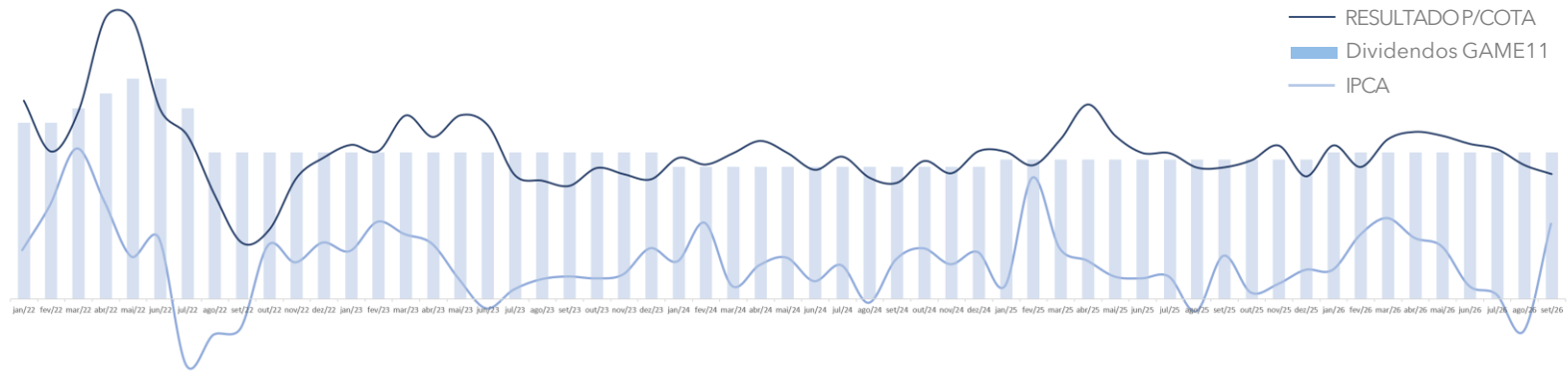
DIVIDENDO DISTRIBUIDO
R$ 0,100 por cota

COTISTAS
20,2K de cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



94% BETA
6% ALPHA
67% CORE
33% TÁTICO



50% MISTO
21% ESCRITÓRIO
17% RESIDENCIAL
9% VAREJO
3% LOGÍSTICO



64% IPCA
26% CDI
9% PRE

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO

ENDEREÇO
AV. FARIA LIMA 201, SÃO PAULO, SP 05426-100

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

AVISO LEGAL

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Guardian Gestora e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explicito 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