funds explorer

Resumo do Relatório Gerencial do Fundo **GARE11**

Informações Gerais do Fundo

- **Fundo Imobiliário**: Guardian Real Estate (GARE11)
- Início do Fundo: 2020
- **Objetivo**: Prover renda estável e ganhos de capital através da diversificação do portfólio de imóveis.
- **Gestão**: Guardian Gestora
- **Taxa de Administração**: 0,94% a 1,00%
- **Taxa de Performance**: 20% sobre o que exceder o benchmark (IPCA + 6% a.a.).
- **Total de Cotistas**: 225 mil
- **Número de Ativos**: 25 imóveis
- **Área Bruta Locável (ABL)**: 279 mil m²
- **Dividend Yield**: 11,50% ao ano

Resumo das Informações do Relatório Gerencial

Indicadores	Valor
Valor de Mercado	R$ 1,17 bilhões
Patrimônio Líquido	R$ 1,00 bilhões
Preço da Cota	R$ 9,08
Múltiplo P/VP	0,98x
Dividendos Distribuídos	R$ 0,087 por cota
Dividend Yield Anualizado	11,50%
Liquidez Média Diária	R$ 5,1 milhões
Total de Receitas (12m)	R$ 137,3 milhões
WAULT (Prazo Médio de Aluguel)	15,1 anos

O GARE11 apresentou estabilidade em julho, com um dividendo mensal de R$ 0,087 por cota, resultando em um dividend yield anualizado de 11,50%. A liquidez diária é robusta, posicionando o fundo entre os mais negociados do IFIX. A gestão eficiente dos contratos atípicos garante uma receita estável ao longo do tempo, o que proporciona segurança para os cotistas.

Performance e Resultados

Indicador	julho 2024	Últimos 12 meses
Rentabilidade Cota (R$)	1,18%	11,50%
Dividend Yield (a.m.)	0,96%	11,50%
Volume Negociado (R$)	116 milhões	N/A
Média Diária (R$)	5,1 milhões	N/A
Total de Cotistas	225.374	N/A

A rentabilidade mensal de 1,18% do GARE11, considerando o dividendo distribuído, demonstra a resiliência do fundo, especialmente no cenário atual de correções negativas no mercado imobiliário. A crescente base de cotistas e o volume negociado reforçam a atratividade do fundo, que continua apresentando uma das melhores performances em dividend yield entre seus pares.

Portfólio do GARE11

Característica	Valor
Número de Imóveis	25
Área Bruta Locável (ABL)	279 mil m²
Tipologia de Ativos	51% Renda Urbana, 49% Logística
Número de Inquilinos	6 (GPA, BRF, Mateus, etc.)
Prazo Médio dos Contratos	15,1 anos
Atipicidade dos Contratos	100% (Multa Integral)

A diversificação entre ativos logísticos e de renda urbana proporciona ao GARE11 maior resiliência frente às flutuações de mercado. A totalidade dos contratos atípicos com prazo médio de 15,1 anos reforça a previsibilidade de receitas e a segurança do fundo. Com uma ABL de 279 mil m², o GARE11 está bem posicionado para continuar entregando retornos consistentes.

Comparativo do GARE11 com FIIs Similares

Fundo	Patrimônio (R$)	Dividend Yield (a.a.)	P/VP
GARE11	1,17 bilhões	0,115	0,98x
KNRI11	4,56 bilhões	0,077	0,96x
TVRI11	1,62 bilhões	0,111	1,03x
HGLG11	5,34 bilhões	0,083	1,01x

Comparado com fundos similares, o GARE11 apresenta um dividend yield competitivo de 11,50%, superior à média do mercado de FIIs híbridos. O múltiplo P/VP de 0,98x indica que o fundo está sendo negociado próximo ao valor patrimonial, ou seja, indicando um desconto patrimonial em relação ao preço de sua cota na Bolsa de Valores.

Alavancagem e Gestão Financeira

Indicador	Valor
Alavancagem (Dívida/Ativo)	0,23
Disponibilidades	R$ 706 milhões
Cobertura de Obrigações	15 anos
Cronograma de Amortização	Parcelado até 2039

A gestão do GARE11 tem uma abordagem prudente em relação à alavancagem, com 23% do ativo alavancado e uma cobertura financeira para mais de 15 anos. A estrutura de dívida está alinhada com os contratos de locação de longo prazo, garantindo segurança no fluxo de caixa do fundo.

Conclusões e Insights

- **Diversificação de Portfólio:** O GARE11 possui uma diversificação robusta entre imóveis logísticos e de renda urbana, garantindo estabilidade em diferentes setores econômicos. Isso mitiga o risco de vacância em um único segmento.

- **Contratos Atípicos:** Todos os contratos de locação do fundo são atípicos, com multa integral em caso de rescisão, o que assegura um fluxo de caixa estável e previsível para os cotistas, diminuindo o risco de inadimplência.

- **Crescimento Consistente de Cotistas:** O fundo registrou um aumento expressivo no número de investidores, agora com mais de 225 mil cotistas.

- **Desafio de Alavancagem:** Apesar da alavancagem controlada em 23%, o fundo precisa continuar gerindo bem seus ativos e caixa para manter a sustentabilidade financeira e evitar exposição excessiva a riscos de dívida.

- **Estabilidade nos Dividendos:** O fundo mantém um histórico consistente de distribuição de dividendos, com um yield anual de 11,5%. Isso proporciona aos cotistas uma renda previsível, o que é um ponto positivo especialmente em períodos de volatilidade econômica.

funds
explorer