



**FII**  
**GUARDIAN**  
**LOGÍSTICA**  
**GALG11**

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 22

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**31.08.22**

DATA PAGAMENTO  
**08.09.22**

RENDIMENTO  
**R\$ 0,082/COTA**

MÊS DE REFERÊNCIA  
**AGOSTO/22**



## OBJETIVO DO FUNDO

O FII Guardian Logística foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos, predominantemente em imóveis no segmento logístico e com a finalidade de locação, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo descritos no regulamento.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO <b>GALG11</b>	PERIODICIDADE RENDIMENTOS <b>MENSAL</b>	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <b>0,95% A.A. A 1,01% A.A. <sup>(1)</sup></b>
ADMINISTRADOR <b>BRL TRUST</b>	PRAZO DURAÇÃO FUNDO <b>INDETERMINADO</b>	TAXA DE PERFORMANCE <b>20%</b> <small>SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK</small>
CONSULTOR IMOBILIÁRIO <b>GUARDIAN GESTORA</b>	TOTAL DE COTAS EMITIDAS <b>57.485.300</b>	BENCHMARK <b>IPCA + 6% A.A.</b>

<sup>(1)</sup> EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO.

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>

**565,08**

(R\$ milhões)

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)(a)</sup>

**9,83**

(R\$ / cota)

VALOR  
PATRIMONIAL

**581,93**

(R\$ milhões)

RETORNO  
<sup>(1)(2)</sup>

**6,89%**

em ago/22

RENDIMENTO  
DO MÊS

**0,082**

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND  
YIELD<sup>(1)</sup>*

**10,01%**

a.a.

*WAULT<sup>(3)</sup>*

**10,39**

anos

VACÂNCIA

**0%**

física e financeira

ATIVOS  
REAIS

**6**

imóveis

ABL  
TOTAL

**+175K**

m<sup>2</sup> locáveis

TOTAL DE  
COTISTAS

**10.500**

investidores

LIQUIDEZ  
MÉDIA

**749K**

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/08/2022; (2) CONSIDERA RETORNOS DE GANHO DE CAPITAL E DIVIDENDOS PAGOS; (3) WAULT (WEIGHTED AVERAGE OF UNEXPIRED LEASE TERM): MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA.

(a) Errata sobre Novo Relatório: Dados do Valor de Mercado do Fundo estavam desatualizados.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

No final de Agosto foi concluída a AGE para desdobramento das cotas do GALG11 de R\$ 100 para R\$ 10, sendo essa a nova base desde então. Além desse tema, também foi aprovado o adiantamento da data de pagamento dos dividendos, sendo agora o 5º dia útil do mês a data aprovada para pagamentos.

Os temas supracitados tiveram o objetivo principal de democratizar o acesso do GALG11 a novos entrantes e também aos cotistas atuais. A alteração para cota base R\$ 10 facilita o reinvestimento dos dividendos por parte dos atuais cotistas, além de, potencialmente, aumentar a liquidez do fundo devido o aumento da base de cotistas e maior exposição do GALG11 ao mercado.

Ainda, também tivemos o cuidado de posicionar a data de pagamento do GALG11, dois dias antes da data “COM” do GAME11, fornecendo aos nossos cotistas a possibilidade de reinvestir seus dividendos no GAME11 e receber, duas vezes, rendimentos dentro do mesmo mês.

Por fim, no mês de agosto a gestão deu continuidade às tratativas de venda do Almanara Jandira. A proposta representa um retorno total 38%, dentro de um período onde a inflação acumulada foi de aproximadamente 16,5% e o CDI 14%. O objetivo da venda está em linha com a estratégia de gestão ativa, vendendo ativos com lucro e realocando os recursos em ativos ainda melhores. Disponibilizamos um anexo ao final do relatório, contendo maiores informações sobre a operação de venda citada.

## AGE AGOSTO 2022

R\$ 100

Base Antiga

R\$ 10

Base Nova

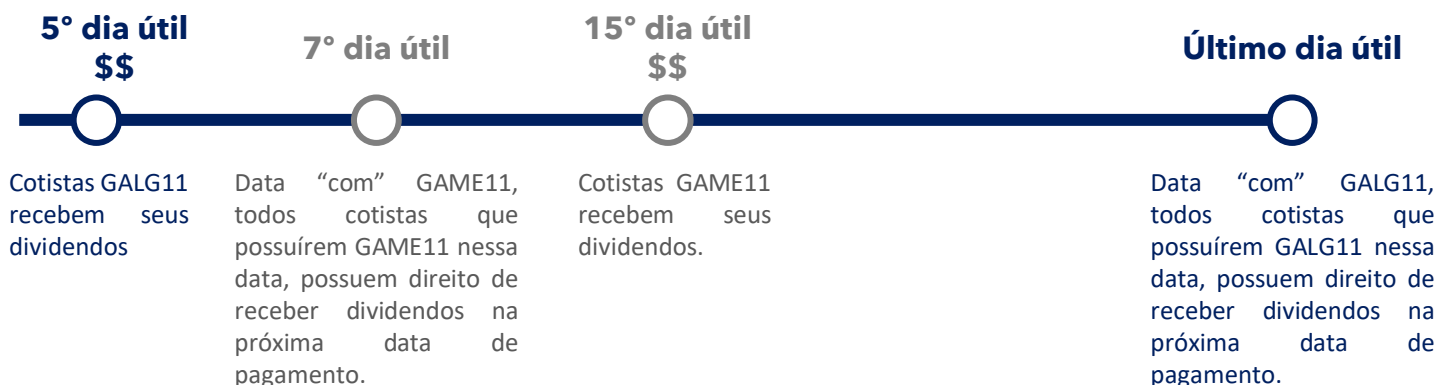
5º DIA ÚTIL

Nova Data Pagamento

- ✓ Facilidade Acesso Investimento
- ✓ Facilidade Reinvestimento Dividendos
- ✓ Aumento N° Total Cotistas
- ✓ Aumento Liquidez

- ✓ Dividendos mais cedo para utilização
- ✓ Possibilidade Reinvestimento GAME11

## CRONOGRAMA DATAS GALG11 & GAME11



## VENDA ALMANARA

ANEXO I - Tese Desinvestimento Almanara: Anexo disponível ao final do Relatório.

# DESINVESTIMENTO ALMANARA

## PRINCIPAIS ASPECTOS DA TRANSAÇÃO

- Principais Motivações da Venda:
  - Preço de Venda **R\$ 6.000.000,00 acima** do Valor de Compra (**Venda: R\$ 38MM** | Compra: R\$ 32MM);
  - Gestão ativa / reciclagem carteira;
  - **Nova operação** em fase final de negociação com ativo **dentro de SP, contrato atípico, maior prazo** e **inquilino AAA**, com rating internacional de crédito;
- **Retorno Total de 38%** em aproximadamente 2 anos;
- **Superior à inflação e CDI** acumulados no período;
  - IPCA: 16,5%;
  - CDI: 14%
- Retorno Anualizado da Operação **(TIR) de 18,31% a.a.;**
- Condição Comercial **(R\$ 6.780 /m<sup>2</sup>)** equivalente a imóveis 100% refrigerados;
  - Total Refrigerado Almanara: **~10% da área locável total;**
- Significativamente **superior à média de vendas** de imóveis logísticos da região **(R\$ 3.350 - 3.750 /m<sup>2</sup>);**

# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de agosto de 2022, o fundo distribuiu o valor de R\$0,082 por cota para os detentores das cotas GALG11.

O pagamento foi realizado em 08/set/2022 para aqueles que possuíam cotas em 31/ago/2022.

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

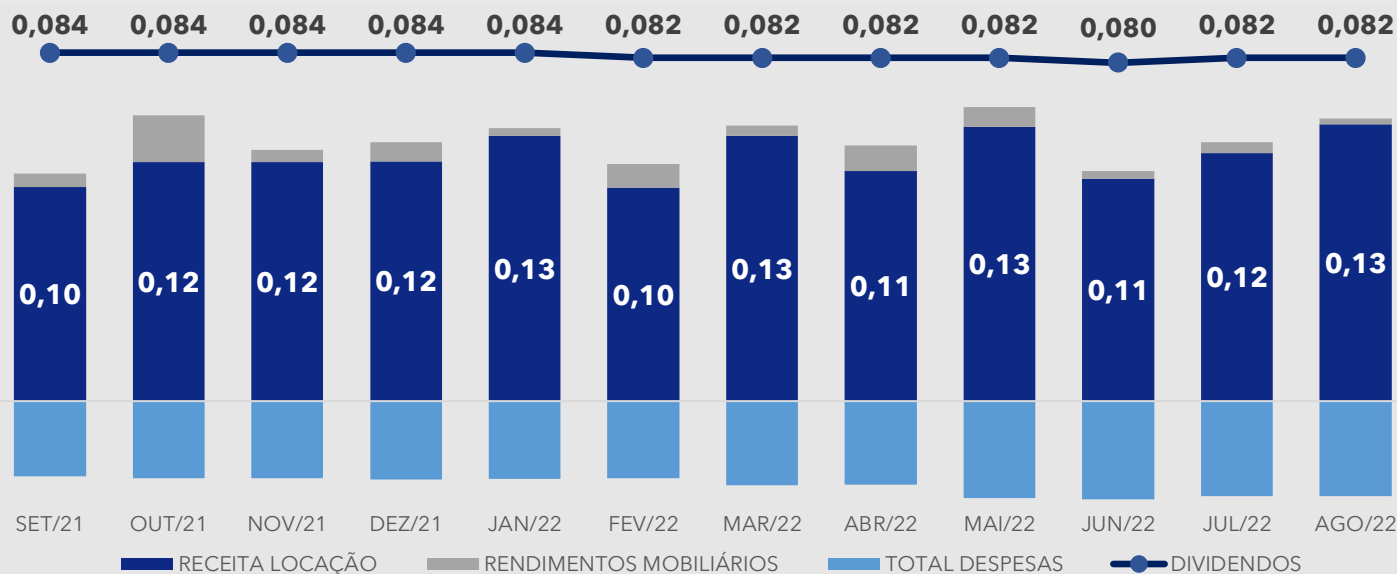
Até o momento, todos imóveis da carteira tiveram seus aluguéis reajustados normalmente, conforme previsto nos contratos de locação.

Ao longo do primeiro semestre de 2022, o fundo registrou um resultado acumulado de R\$ 5,05 / cota, e distribuiu em forma de dividendos R\$ 4,92 / cota. Isso equivale a uma distribuição de 97,4% do resultado semestral do fundo.

Ainda, no mês de Agosto, o fundo reajustou o contrato da BAT-Cachoeirinha, aplicando um índice de 10,34% ao antigo valor e terá efeito caixa em Setembro/22.



## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	JUN/22	JUL/22	1S2022	AGO/22 <sup>(1)</sup>
RECEITA LOCAÇÃO	6.879.643,19	6.879.643,19	40.772.220,76	6.879.643,19
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	6.157.561,65	6.879.643,19	40.772.331,76	7.674.388,15
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	228.011,75	298.361,63	2.605.041,26	150.201,41
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>6.385.573,40</b>	<b>7.178.004,82</b>	<b>43.377.373,02</b>	<b>7.824.589,56</b>
TOTAL DE DESPESAS	(2.724.287,35)	(2.635.835,42)	(14.333.878,14)	(2.631.228,13)
<b>RESULTADO</b>	<b>3.661.286,05</b>	<b>4.542.169,40</b>	<b>29.043.494,88</b>	<b>5.193.361,43</b>
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.598.824,00	4.713.794,60	28.282.767,60	4.713.794,60
RESULTADO ACUMULADO (ANO)	760.727,28	589.102,08	760.727,28	1.068.668,91
RESULTADO ACUMULADO TOTAL	2.493.584,31	2.321.959,11	2.493.584,31	2.973.151,14
RESULTADO POR COTA	0,64	0,79	5,05	0,090
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,80</b>	<b>0,82</b>	<b>4,92</b>	<b>0,082</b>
ACUMULADO POR COTA (SEMESTRE VIGENTE)	0,13	0,10	0,13	0,019
ACUMULADO POR COTA HISTÓRICO	0,43	0,40	0,43	0,052

(1) CONTÉM ALUGUEL DA BAT ADIANTADO.

# PERFORMANCE GALG11

## RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de agosto (31/ago/2022) com o valor de R\$ 9,83 representando um div. yield de 10,01% a.a. sobre os dividendos de R\$ 0,082 /cota do referido mês.

Ao final do mês de julho, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,03%.

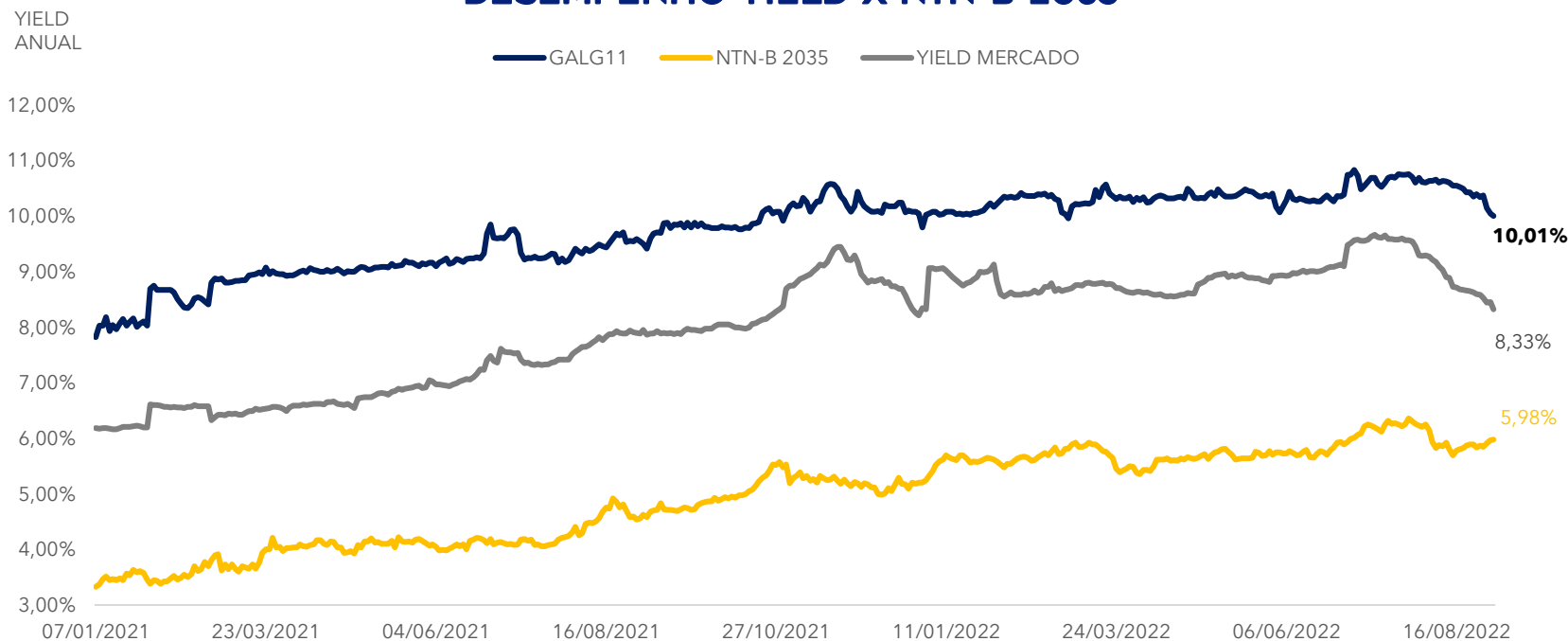
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

## LIQUIDEZ

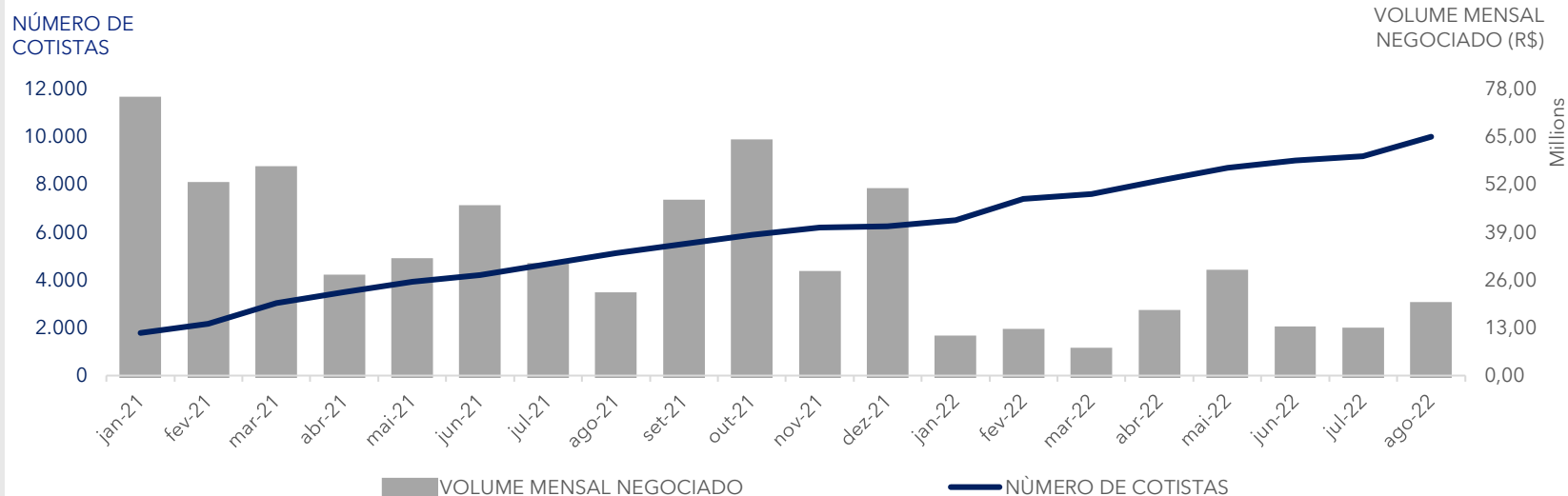
O fundo teve um total de 12.522 negociações no mês de agosto, movimentando R\$ 17,23 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 749 mil. No mês de junho o fundo atingiu a marca de mais de 10.500 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



## DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

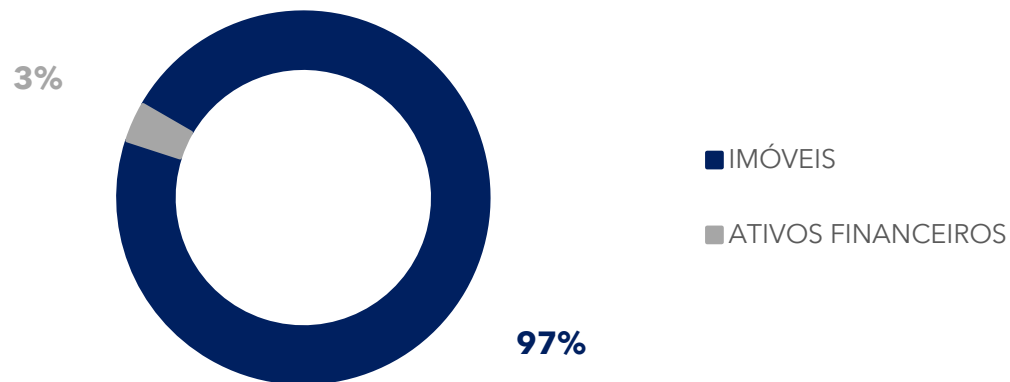


## EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

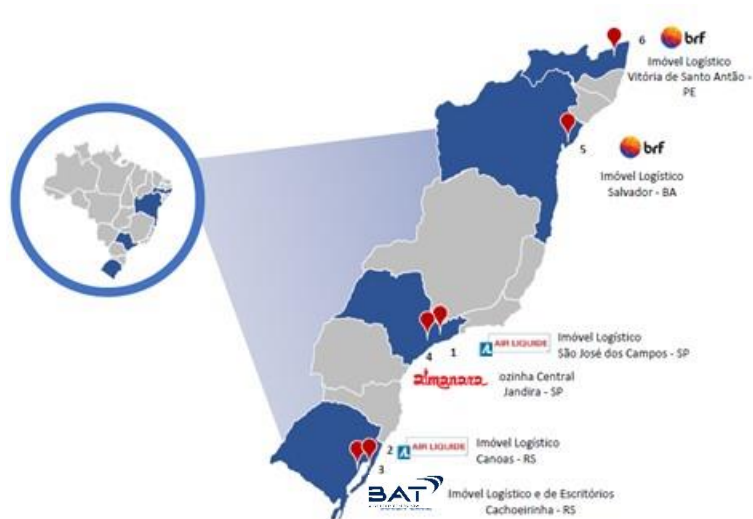


# PORTFÓLIO GALG11

## ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

**06**  
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

**0%**

VACÂNCIA FINANCEIRA

**0%**

## PERFIL DOS CONTRATOS

**100%**  
ATÍPICO

WAULT

**10,39**  
ANOS

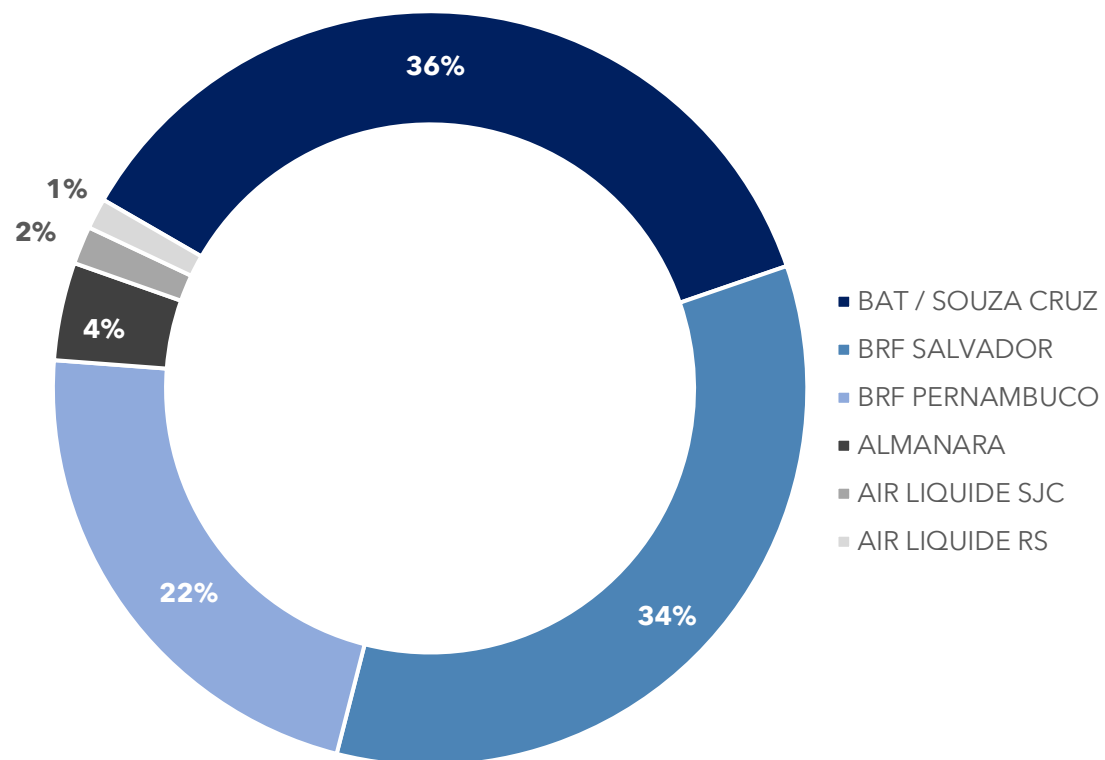
REAJUSTE ALUGUEL

**IPCA**  
100%



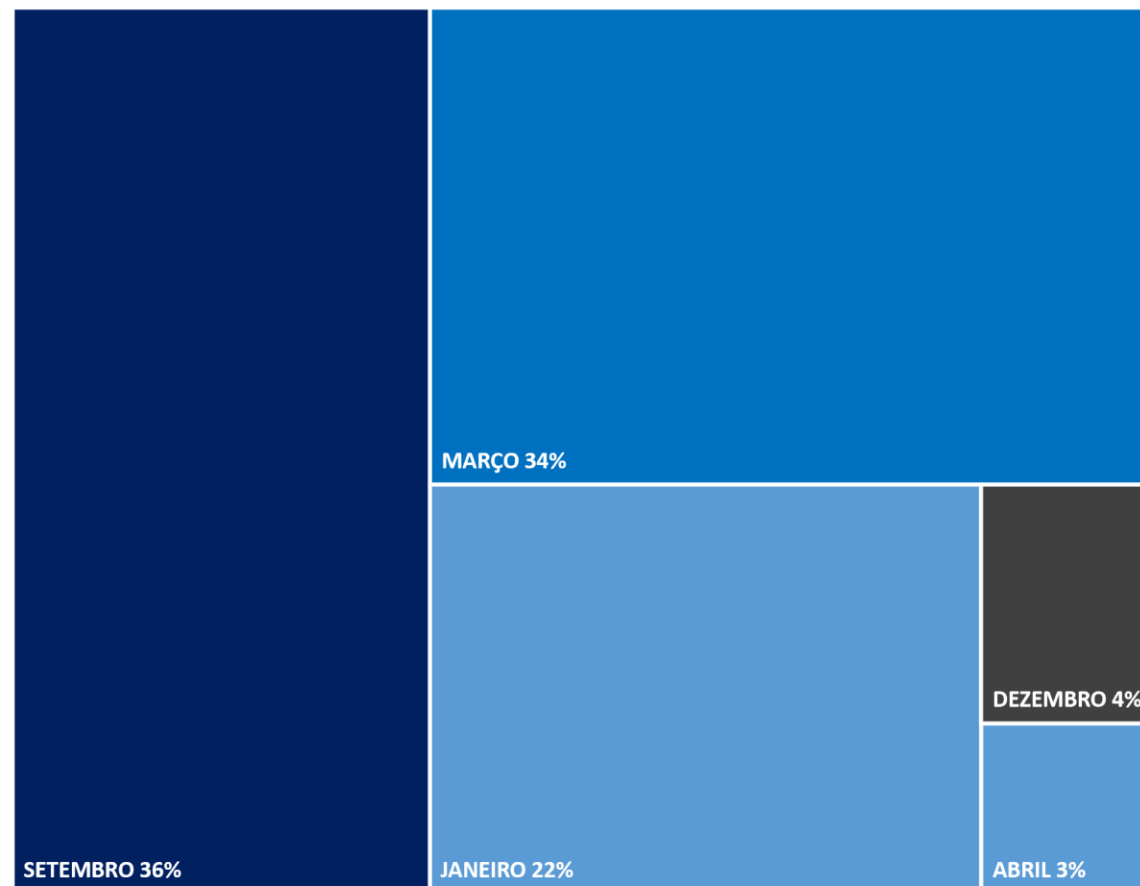
# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



## REAJUSTE DOS CONTRATOS

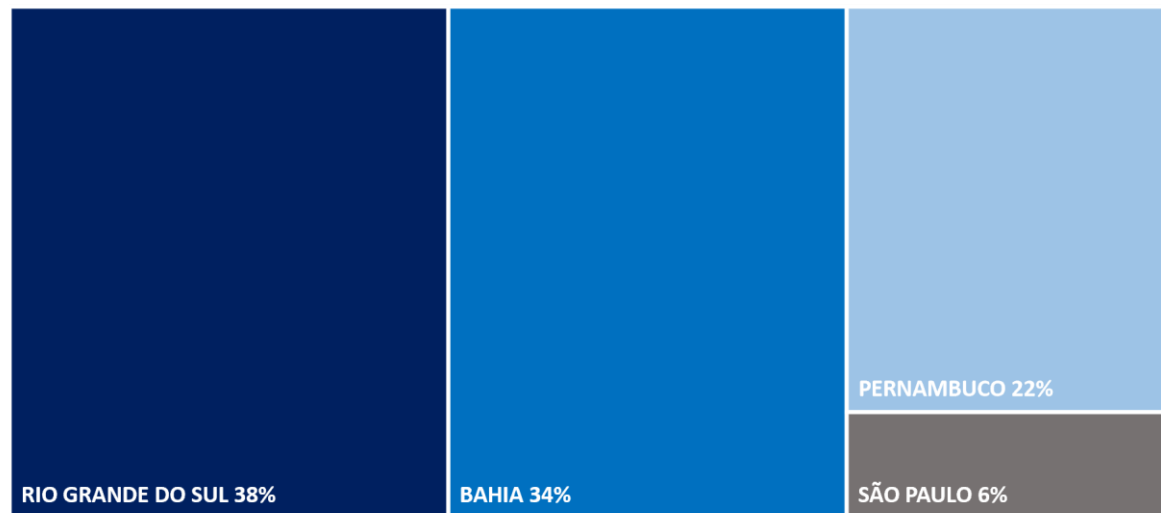
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



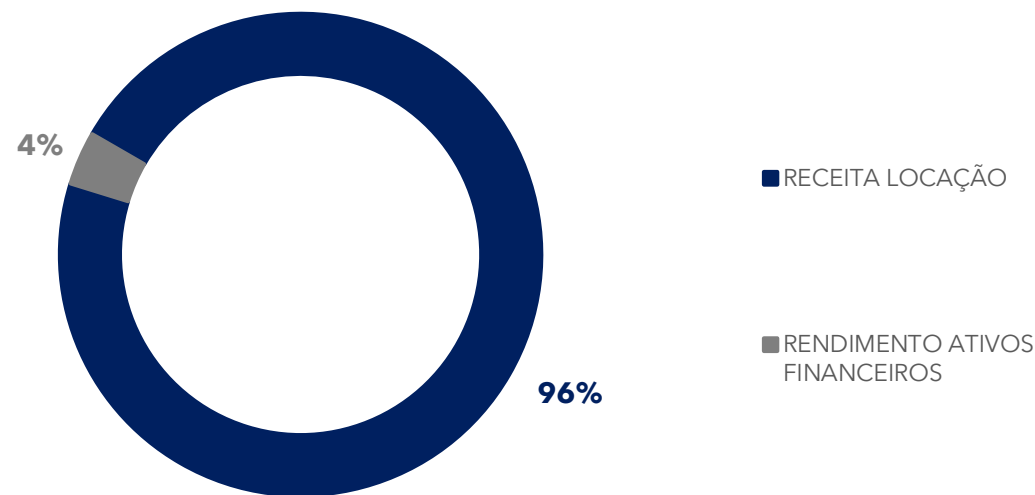
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ESTADO



## RECEITA POR CLASSE DE ATIVO<sup>1</sup>



## QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M <sup>2</sup> )	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE <sup>(2)</sup>
<b>BAT-SOUZA CRUZ</b>   CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
<b>ALMANARA</b>   JANDIRA	ATÍPICO	5.602	IPCA	01/11/2037	DEZEMBRO
<b>AIR LIQUIDE</b>   CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>AIR LIQUIDE</b>   SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>BRF</b>   SALVADOR	ATÍPICO	35.690	IPCA	15/12/2027	MARÇO
<b>BRF</b>   PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

(1) REFERENTES AO MÊS DE JUL/22

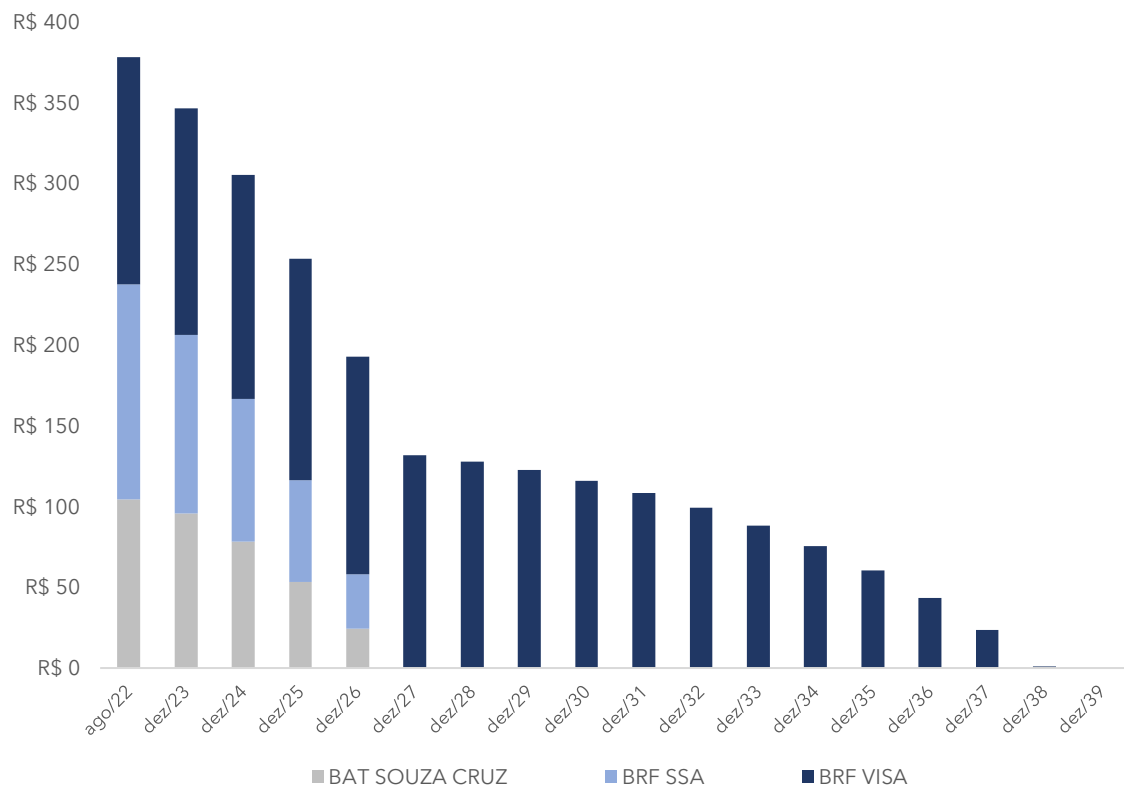
(2) REGIME CAIXA



# PERFIL DA DÍVIDA

O fundo atualmente possui 6 imóveis, sendo que 3 deles possuem dívidas emitidas cedendo parte de seus recebíveis. Todas as alavancagens foram realizadas sem carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas, seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos de locação e seus saldos são corrigidos anualmente pelo IPCA do período, assim como os contratos de locação vinculados à elas. Dessa forma, atualmente as 3 dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão 100% liquidadas ao fim dos contratos de locação dos seus respectivos imóveis.

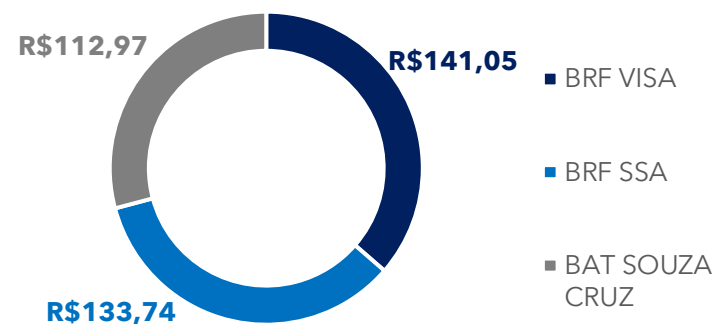
## PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs



## ALAVANCAGEM <sup>(1)</sup>



## CRI POR ATIVO <sup>(1)</sup>



## INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

**IPCA 100%**

PRAZO DO CRI

**IGUAIS AOS**  
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS <sup>(2)</sup>

**37%** DO FUNDO

<sup>(1)</sup> EM MILHÕES DE REAIS

<sup>(2)</sup> RAZÃO ENTRE ATIVOS TOTAIS (CONSIDERANDO FIANÇAS BANCÁRIAS) E O SALDO DEVEDOR DOS CRI



# SOUZA CRUZ

CACHOEIRINHA | RS



ENDEREÇO

AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**79.984 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**64 MESES**



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 m<sup>2</sup> de terreno.



# RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

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

**11MM** PTOS DE VENDA

## FAZENDAS DE TABACO



**CONTRATAÇÃO  
AGRICULTORES  
+250.000**

**DIRETA +75.000  
& INDIRETA DE**



## FATURAMENTO GLOBAL



**R\$ 193,63 BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

EQUIVALENTE A **TRIPLE A** LOCAL

\*Valor considerando cotação GBP em 31/12/2021, igual a 7,5341 BRL/GBP.



**BRF**

VITÓRIA DE SANTO ANTÃO | PE

ENDEREÇO  
RODOVIA PE 50, S/Nº, KM 02ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**30.694 M<sup>2</sup>**TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**PRAZO REMANESCENTE  
**202 MESES**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 m<sup>2</sup> de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM.

# BRF

SALVADOR | BA



ENDEREÇO  
RODOVIA BR-324, 13.750



ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**35.690 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**68 MESES**



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 de distribuição da BRF em Salvador/BA.

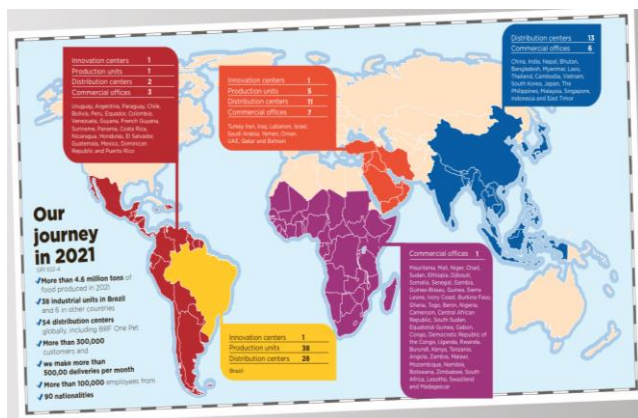
O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151 mil m<sup>2</sup> de terreno.



# RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

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. A credibilidade da empresa também é refletida em seus números, com receita líquida em 2021 de R\$ 48,6 bilhões, mais de 100.000 funcionários e presença em 90 países.

## PRESENÇA GLOBAL



**90** PAÍSES

**54** CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO

**38** FÁBRICAS NO BRASIL + **6** NO MUNDO

**+300K** CONSUMIDORES | **+100K** FUNCIONÁRIOS



## RECEITA LÍQUIDA GLOBAL



**R\$ 48,34 BI**

## RATING DE CRÉDITO (LOCAL)

**AA+ | FITCH**

**AAA | S&P**

## IMPACTO SOCIAL



**+3MM** DE PESSOAS IMPACTADAS COM DOAÇÃO DE ALIMENTOS

**+R\$ 130MM** INVESTIDOS EM PROJETOS DE REDUÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL





# ALMANARA

JANDIRA | SP

ENDEREÇO  
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**5.602 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**188 MESES**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE

**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO

**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE



O fundo possui a integralidade do ativo composto por complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central. O imóvel concentra o pré-preparo das receitas ofertadas nas unidades do Almanara em São Paulo. Trata-se de um ativo estratégico para a qualidade da marca e para a logística da empresa. O complexo é formado por galpão construído nos padrões da indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m<sup>2</sup> de terreno.

# RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

O Almanara é uma rede de restaurantes tradicional de culinária árabe que possui diversas Casas nas cidades de São Paulo, Campinas e Alphaville. Fundado em 1950 no centro de São Paulo, o Almanara foi um dos primeiros restaurantes a apresentar ao brasileiro algumas comidas árabes típicas, como o Kibe e a esfiha, hoje totalmente incorporados à nossa cultura. É um dos restaurantes árabes mais premiados do Brasil.

## HIGHLIGHTS

**+ DE 14 LOJAS** DISTRIBUIDAS EM SÃO PAULO E NO INTERIOR DO ESTADO

PRESENTE NOS **PRINCIPAIS SHOPPINGS** DO BRASIL

ENTRE OS **MAIS PREMIADOS** RESTAURANTES DE COMIDA ÁRABE

PRESENTE NAS PRINCIPAIS **REDES VAREJISTAS**

## PREMIAÇÕES

**GOwhere**  
*Lifestyle & Gastronomia*

**MELHOR RESTAURANTE ÁRABE - AVALIAÇÃO PÚBLICO**

**Datafolha**  
INSTITUTO DE PESQUISAS

**MELHOR RESTAURANTE ÁRABE - AVALIAÇÃO PÚBLICO**



# AIR LIQUIDE

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO  
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**17.800 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**108 MESES**



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 M<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**108 MESES**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE



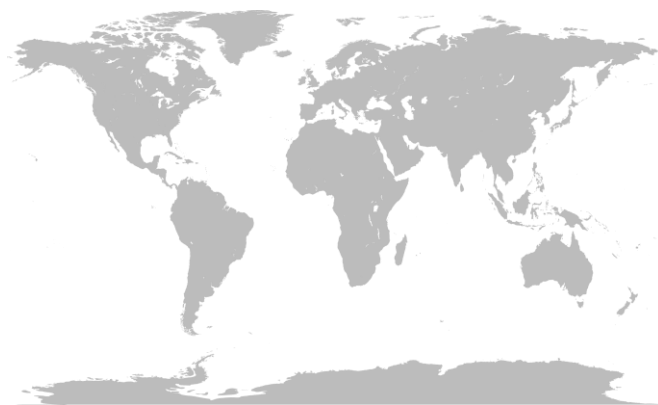
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



# RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

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

**4.300**  
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**  
PRODUTOS  
EMPRESA

DE PACIENTES BENEFICIADOS COM OS  
E TECNOLOGIAS OFERECIDOS PELA

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



# 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**

ABREVIACÃO 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 M<sup>2</sup> 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](mailto:ri@guardian-asset.com)





**ANEXO I - TESE DESINVESTIMENTO  
ALMANARA | JANDIRA  
GALG11**

# DESINVESTIMENTO ALMANARA

## PRINCIPAIS ASPECTOS DA TRANSAÇÃO

- Principais Motivações da Venda:
  - Preço de Venda **R\$ 6.000.000,00 acima** do Valor de Compra (**Venda: R\$ 38MM** | Compra: R\$ 32MM);
  - Gestão ativa / reciclagem carteira;
  - **Nova operação** em fase final de negociação com ativo **dentro de SP, contrato atípico, maior prazo** e **inquilino AAA**, com rating internacional de crédito;
- **Retorno Total de 38%** em aproximadamente 2 anos;
- **Superior à inflação e CDI** acumulados no período;
  - IPCA: 16,5%;
  - CDI: 14%
- Retorno Anualizado da Operação **(TIR) de 18,31% a.a.;**
- Condição Comercial **(R\$ 6.780 /m<sup>2</sup>)** equivalente a imóveis 100% refrigerados;
  - Total Refrigerado Almanara: **~10% da área locável total;**
- Significativamente **superior à média de vendas** de imóveis logísticos da região **(R\$ 3.350 - 3.750 /m<sup>2</sup>);**

# DESINVESTIMENTO ALMANARA

## RESUMO DO ATIVO



**Área Locável:** 5.602 m<sup>2</sup>

**% Resfriado & Refrigerado:** ~10%

**Localização:** Cond. Polo Industrial II - Jandira

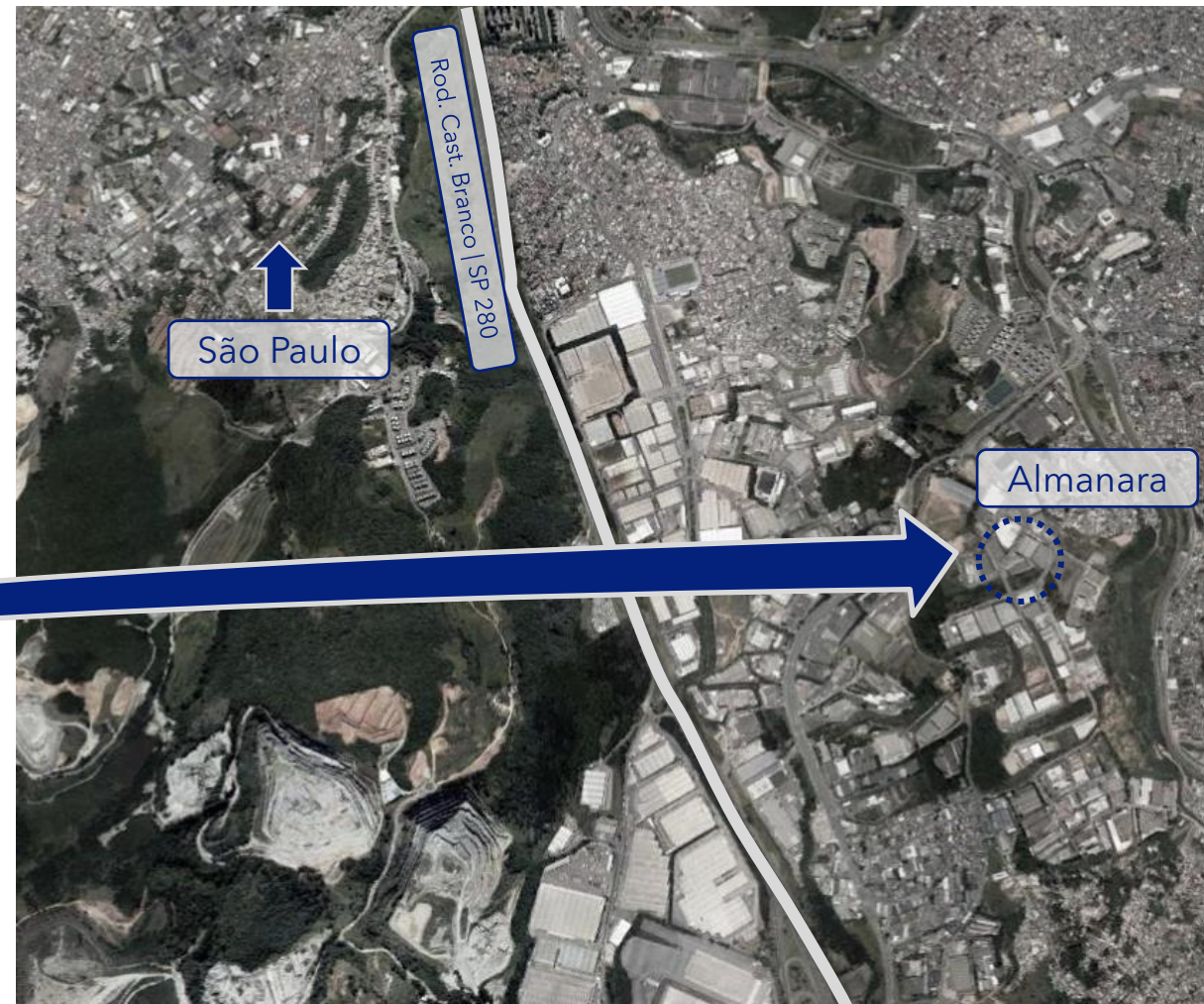
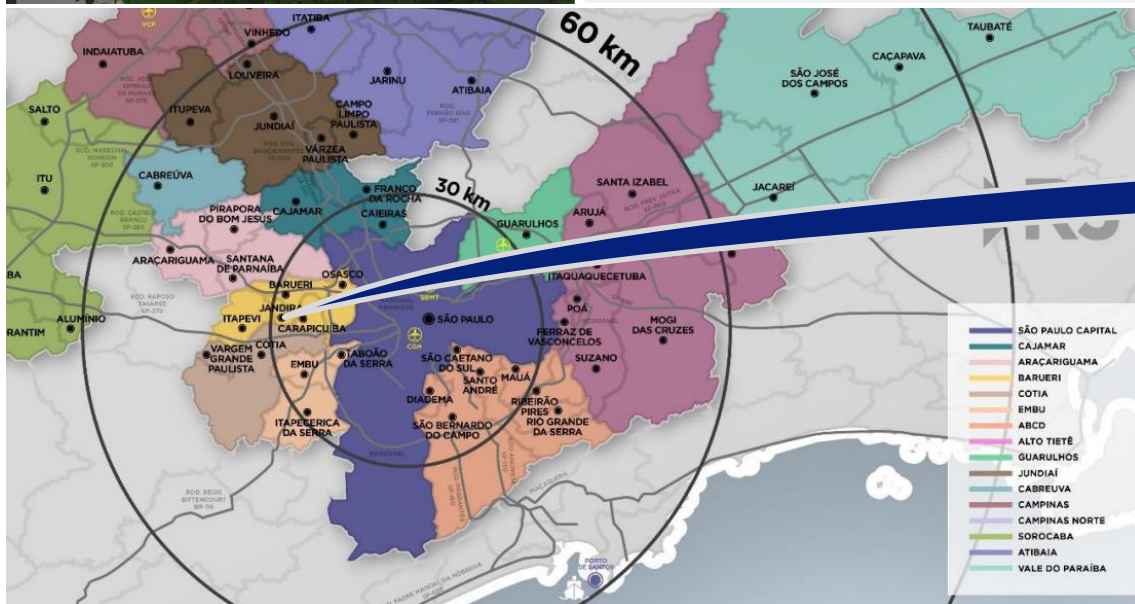
**Valor Locação:** R\$ 287.748,82 /mês

**Reajuste | Periodicidade:** IPCA | ANUAL

**Valor Aquisição:** R\$ 32.000.000 | (Cap: 9,75%)

**Valor Aquisição:** R\$ 5.711,39 /m<sup>2</sup>

**Data Aquisição:** Nov/2020



# DESINVESTIMENTO ALMANARA

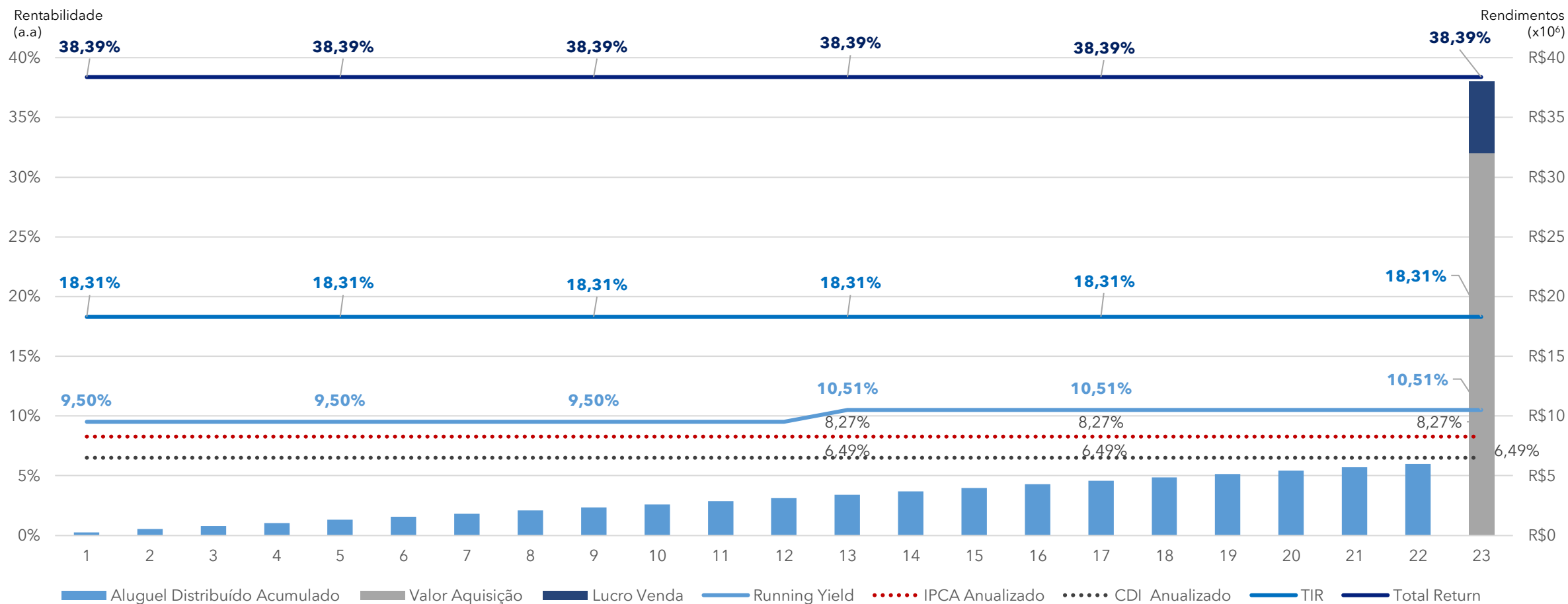
## PRINCIPAIS NÚMEROS DA OPERAÇÃO

Preço Venda: R\$ 38.000.000,00

Preço Venda: R\$ 6.782,30 /m<sup>2</sup>

Lucro: R\$ 6.000.000,00

Cap Venda: 9,09% a.a.



# DESINVESTIMENTO ALMANARA

## COMPARATIVOS DE MERCADO

### TRANSAÇÕES VENDA

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO		PADRÃO QUALIDADE	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR VENDA		DATA	REFERÊNCIA (COMP. vs ALMANARA)	
	CIDADE	REGIÃO			R\$	R\$/M <sup>2</sup>		REGIÃO	QUALIDADE
Urban HUB Guarulhos	Guarulhos	Raio 30Km	AA	21.098,36	79.500.000	3.768,07	dez-21	+	+
CD Leroy	Cajamar	Raio 30Km	AAA	21.348,77	80.069.771	3.750,56	nov-21	+	+++
DCB - Distribution Center Baureri	Barueri	Raio 30Km	AA	77.586,74	297.200.000	3.830,55	out-21	=	+
DCC - Distribution Center Cajamar	Cajamar	Raio 30Km	AA	102.708,00	369.300.000	3.595,63	out-21	+	+
BRPR Log. Center Cajamar	Cajamar	Raio 30Km	AA	35.690,00	123.215.442	3.452,38	ago-21	+	+
VBI Pirituba	SP (Pirituba)	Raio 30Km	A	5.070,00	16.900.000	3.333,33	jul-21	++	=
VBI Log Jandira	Jandira	Raio 30Km	AA	45.634,00	175.943.264	3.855,53	fev-21	=	+

#### Valores de Referência Galpões Secos

**R\$ 3.350 - 3.750/M<sup>2</sup>**

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO		PADRÃO QUALIDADE	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR VENDA		DATA	REFERÊNCIA (COMP. vs ALMANARA)	
	CIDADE	REGIÃO			R\$	R\$/M <sup>2</sup>		REGIÃO	QUALIDADE
Cone Multimodal	Cabo Sto. Agostinho	NE	A	19.888,00	126.493.761	6.360,31	jul-22	---	=
Itambé Pirituba	SP (Pirituba)	Raio 30Km	C	8.057,75	50.030.812	6.209,03	mai-21	++	+++
BRF Vitória de Santo Antão	Vitória Santo Antão	NE	AAA	30.694,00	197.967.088	6.449,70	fev-21	---	+++

#### Valores de Referência Galpões Refrigerados

**R\$ 6.200 - 6.500/M<sup>2</sup>**

## 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



Gestão de Recursos