



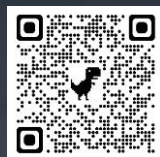
**FII**  
**GUARDIAN**  
**LOGÍSTICA**  
**GALG11**

RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 22

Caro investidor do GALG11,

# ANIVERSÁRIO GUARDIAN O PRESENTE É SEU!

SAIBA MAIS



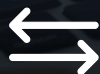
Processo fácil e sem pegadinha!  
Cadastre-se em nossa página  
e ganhe cotas do novo  
FII da Guardian, o **GAME11**

“GAME11, FII que lidera ganhos  
no 1º trimestre”  
Trademap<sup>1</sup>



Cadastre-se

**PASSO 1** CADASTRO  
**PASSO 2** VALIDAÇÃO  
**PASSO 3** TRANSFERÊNCIA



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I - **GAME11**

HIGHLIGHTS ABRIL/2022

VALOR  
DE MERCADO<sup>1</sup>

**213MM**

RENTABILIDADE  
NO MÊS DE ABRIL<sup>2</sup>

**1,92%**

ATIVOS  
EM CARTEIRA<sup>3</sup>

**19** 18 CRI  
01 FII

PILARES DA ESTRATÉGIA

**RISCO COMEDIDO**

Crédito e  
Garantias Imobiliárias  
de Risco Comedido

**PROTEÇÃO CICLOS MACRO**

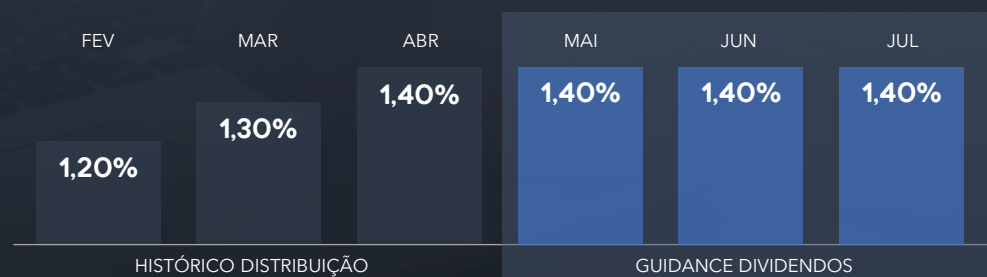
Indexadores  
Classes de Ativo  
Lastro e Garantia

**GAME11**  
MULTIESTRATÉGIA  
**CRÉDITO**  
IMOBILIÁRIO

Agilidade Reciclagem Ativos  
Sem Alocação Escalonada  
**EFICIÊNCIA ALOCAÇÃO**

Guidance de Yield  
Prêmio no Risco x Retorno  
**PREVISIBILIDADE YIELD<sup>4</sup>**

HISTÓRICO E GUIDANCE DE DIVIDENDOS<sup>5</sup>



VALOR CONSIDERA O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, PELA MARCAÇÃO DO ATIVO, PELAS RESPECTIVAS CURVAS DE AQUISIÇÃO, DOS MESMOS PELO FUNDO. <sup>2</sup>RENTABILIDADE ABRILADA NO MÊS, COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ 10,00). <sup>3</sup>CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO, NA DATA DE FECHAMENTO DO MÊS DE ABRIL, 29 DE ABRIL. <sup>4</sup>GUIDANCE DE DIVIDENDOS DESENVOLVIDO PELA GUARDIAN GESTORA S/A COM AS PROJEÇÕES DE JUROS E INFRAÇÃO COM BASE NO BOLETIM FOCUS (BACEN) E NOS RELATÓRIOS DOS MAIORES BANCOS PRIVADOS DO PAÍS. OBJETIVO DO GUIDANCE É MINIMIZAR A VOLATILIDADE NO COMPORTAMENTO DO FUNDO. ATENÇÃO! ESTE GUIDANCE NÃO DEVERÁ SER ENCARADO COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RETORNO FUTURO PARA O FUNDO. CONSIDERAMOS ESTE GUIDANCE COMO PARÂMETRO FUNDAMENTAL PARA TRAZER ELEMENTOS QUE AUXILIEM O INVESTIDOR A COMPREENDER NOSSA ESTRATÉGIA PARA OS PRÓXIMOS MESES E NOSSA FILOSOFIA DE GESTÃO. <sup>5</sup>VALOR CONSIDERAMOS ESTE GUIDANCE COMO PARÂMETRO FUNDAMENTAL PARA TRAZER ELEMENTOS QUE AUXILIEM O INVESTIDOR A COMPREENDER NOSSA ESTRATÉGIA PARA OS PRÓXIMOS MESES E NOSSA FILOSOFIA DE GESTÃO.

DISCLAIMER  
A PARTICIPAÇÃO NA CAMPANHA PROMOCIONAL "ANIVERSÁRIO DA GUARDIAN" ESTÁ SUJEITA À ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA. LEIA OS TERMOS E CONDIÇÕES ANTES DE PROSSEGUIR NA ADESAO. A NÃO OBSERVÂNCIA ÀS EXIGÊNCIAS E REQUISITOS DOS TERMOS E CONDIÇÕES SUJEITARÁ O PARTICIPANTE ÀS PENALIDADES ALI ESTIPULADAS, E À NÃO PARTICIPAÇÃO NA CAMPANHA. É EXPRESSAMENTE VEDADA A CÓPIA, DISTRIBUIÇÃO OU REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA MATERIAL, POR QUALQUER MEIO, SEM A PRÉVIA E EXPRESSA CONCORDÂNCIA DA GUARDIAN GESTORA S.A. O PRESENTE MATERIAL FOI ELABORADO PELA GUARDIAN GESTORA S.A., COM BASE EM INFORMAÇÕES PÚBLICAS, DADOS DESENVOLVIDOS INTERNAMENTE E OUTRAS FONTES EXTERNAS. OS MATERIAIS UTILIZADOS NA CAMPANHA APRESENTAM INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO SÃO UM DOCUMENTO COMPLETO. DE MODO QUE OS PARTICIPANTES DA CAMPANHA DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO. EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. AS INFORMAÇÕES REFEREM-SE ÀS DATAS MENCIONADAS E NÃO SERÃO ATUALIZADAS. OS RESULTADOS E PERSPECTIVAS APRESENTADAS NOS MATERIAIS DA CAMPANHA PODEM NÃO SE REFLETIR NA ESTRATÉGIA DO FUNDO OU NAS ESTIMATIVAS ADOPTADAS PELO GESTOR. A GUARDIAN NÃO SE RESPONSABILIZA POR DANOS ORIUNDOS DE ERROS, OMISSÕES OU ALTERAÇÕES NOS FATORES DE MERCADO NEM PELO USO DAS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS. A PRESENTE CAMPANHA NÃO CONTEMPLA A EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, OFERTA, RECOMENDAÇÃO E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO, COMPRA OU INVESTIMENTO, OU SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS DE QUALQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO MATERIAL DA CAMPANHA NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. A ACEITAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA É DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DO PARTICIPANTE E DEMANDA AVALIAÇÃO PELO PARTICIPANTE. DE MODO QUE SE RECOMENDA AOS POTENCIAIS PARTICIPANTES QUE CONSULTEM AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS TERMOS E CONDIÇÕES E NO REGULAMENTO DO FUNDO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO MATERIAL DA CAMPANHA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS TITULARES DE COTAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO PARTICIPANTE AO ACEITAR OS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O TITULAR DE COTAS ESTÃO SUJEITOS.

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**29.04.22**

DATA PAGAMENTO  
**13.05.22**

RENDIMENTO  
**R\$ 0,82/COTA**

MÊS DE REFERÊNCIA  
**ABRIL/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>5.748.530</b>	BENCHMARK <b>IPCA + 6% A.A.</b>

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

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

**548,06**

(R\$ milhões)

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

**95,34**

(R\$ / cota)

VALOR  
PATRIMONIAL

**587,39**

(R\$ milhões)

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

**0,59%**

em abr/22

RENDIMENTO  
DO MÊS

**0,82**

(R\$/cota/mês)

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

**10,32%**

a.a.

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

**10,64**

anos

VACÂNCIA

**0%**

física e financeira

ATIVOS  
REAIS

**6**

imóveis

ABL  
TOTAL

**+175K**

m<sup>2</sup> locáveis

TOTAL DE  
COTISTAS

**+8.150**

investidores

LIQUIDEZ  
MÉDIA

**789,1K**

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/04/2022; (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.

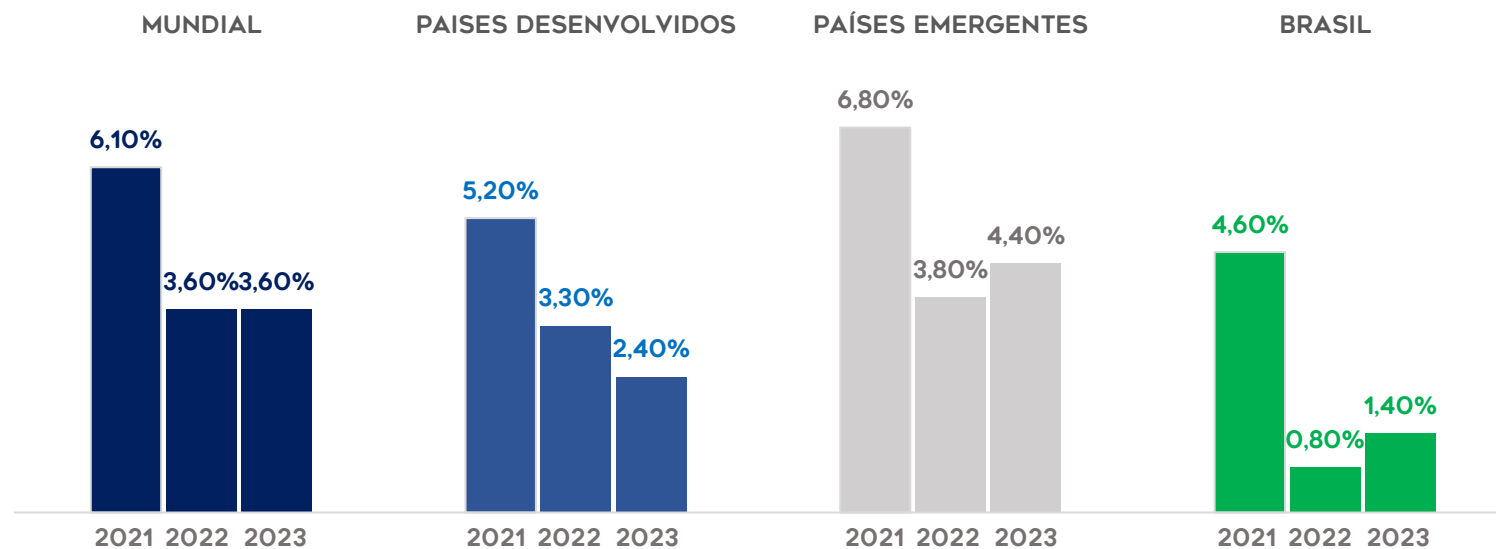
# COMENTÁRIOS DO GESTOR

A tônica do cenário macroeconômico mundial continua com tendências mais conservadoras. Com as incertezas rondando os mercados mundiais diante das pressões inflacionárias e um desfecho ainda incerto do conflito entre Rússia e Ucrânia, a mais recente revisão do World Economic Outlook, atualizada em Abril, trouxe uma redução na projeção do crescimento do PIB Mundial, trazendo a previsão de 3,6%, ante 4,2%.

Motivos para justificar o corte no crescimento mundial não faltam, uma vez que passamos por um dos períodos mais conturbados das últimas décadas. Após uma epidemia de 2 anos de duração, comparada apenas com a gripe espanhola, desencadeada após o fim da primeira guerra mundial em 1918, entramos 2022 com a sobra do conflito na Europa. Esses fatos trazem novamente a importância e o diferencial de investimentos realizados em empresas sólidas e com robustez suficiente para atravessar momentos de turbulência como os atuais.

Com o objetivo de trazer mais informação aos investidores do GALG11 e, também, para enfatizar os pontos muitas vezes já abordados pelos gestores do fundo, adicionamos ao relatório gerencial uma sessão destinada às locatárias do portfólio. Com um breve resumo das empresas, a sessão acrescenta ao relatório importantes informações com o objetivo de tentar apresentar a magnitude das empresas que ancoram os dividendos do GALG11.

## CRESCIMENTO PIB MUNDIAL



## LOCATÁRIOS GALG11



# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de abril de 2022, o fundo distribuirá o valor de R\$0,82 por cota para os detentores das cotas GALG11.

O pagamento será realizado em 13/mai/2022 para aqueles que possuíam cotas em 29/abr/2022.

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

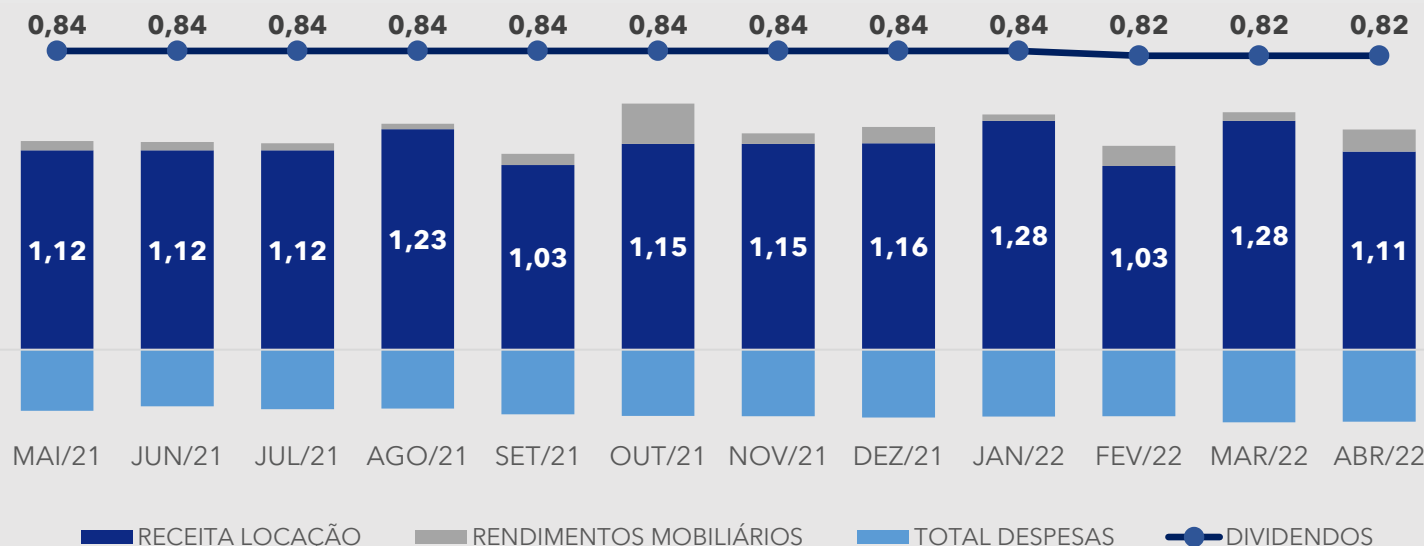
Até o momento no ano, os contratos dos imóveis de BRF Salvador e Air Liquid tiverem seus contratos reajustados normalmente, conforme previsto nos contratos de locação.

Em março/22 a BAT fez o pagamento adiantado de uma parcela do aluguel referente a abril/22. Além disso, também houve o reajuste do imóvel de BRF Salvador, mas neste mês a empresa pagou apenas o valor do aluguel antigo. No mês de abril/22 a companhia de alimentos pagou o valor do aluguel novo mais a quantia do reajuste referente ao mês de março/22.

Sendo assim, para os próximos meses a Receita de Locação esperada para o fundo é de R\$ 6.879.613,83.



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



## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	MAR/22	ABR/22	2022	12M
RECEITA LOCAÇÃO	7.359.564,31 <sup>1</sup>	6.378.544,89	27.013.074,74	77.930.139,55
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	275.206,00	702.889,72	1.830.321,27	5.253.484,50
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>7.634.770,31</b>	<b>7.081.434,61</b>	<b>28.843.396,01</b>	<b>83.183.624,05</b>
TOTAL DE DESPESAS	(2.328.960,93)	(2.314.633,40)	(8.926.573,90)	(24.645.887,10)
RESULTADO	5.305.809,38	4.766.801,21	19.916.822,11	58.537.736,95
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.713.794,60	4.713.794,60	18.970.149,00	56.689.717,32
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	2.626.523,53	2.679.530,14	2.679.530,14	2.679.530,14
RESULTADO POR COTA	0,92	0,83	3,46	10,35
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>3,30</b>	<b>10,02</b>
ACUMULADO POR COTA	0,46	0,47	0,47	0,47

(1) CONTÉM ALUGUEL DA BAT ADIANTADO.

# PERFORMANCE GALG11

## RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de abril (29/abr/2022) com o valor de R\$ 95,34 representando um dividend yield de 10,32% a.a. sobre os dividendos de R\$ 0,82 /cota do referido mês. A distribuição se manteve estável e a rentabilidade do GALG11 continua como uma das mais elevadas do setor.

Ao final do mês de fevereiro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 5,65%.

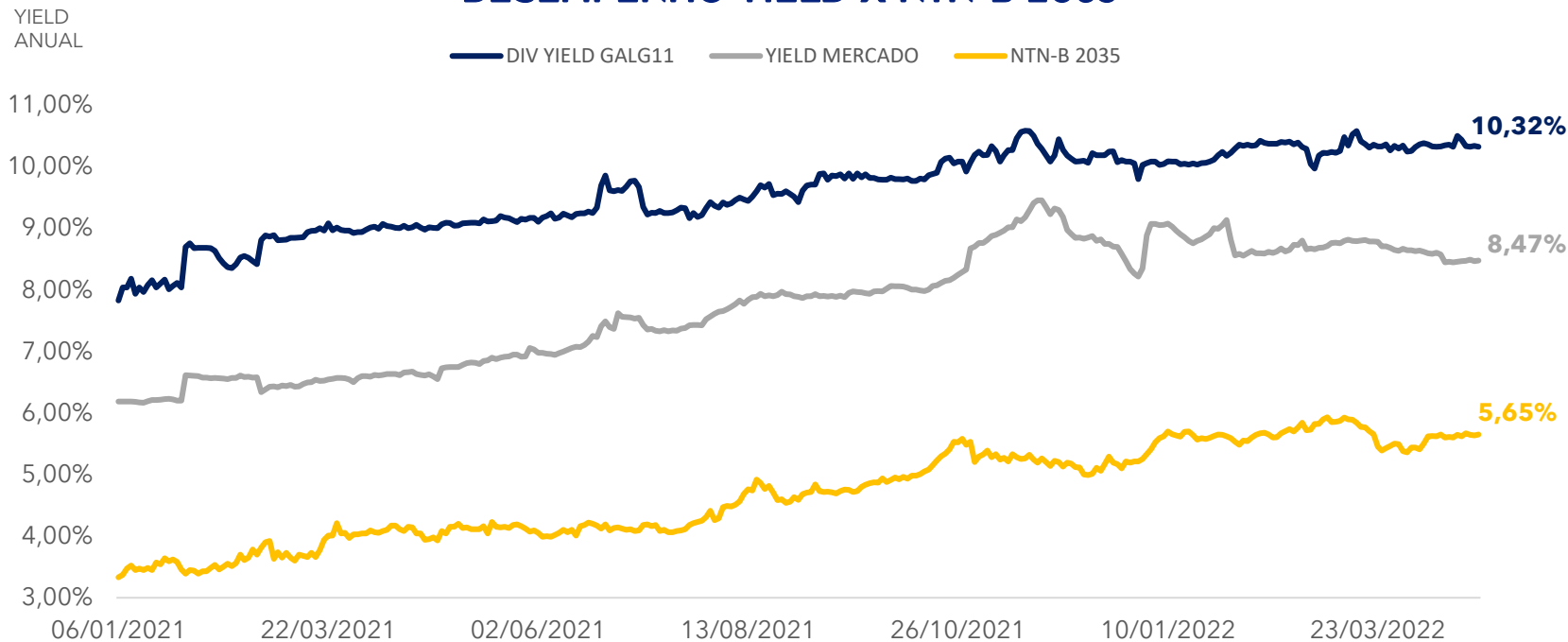
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

## LIQUIDEZ

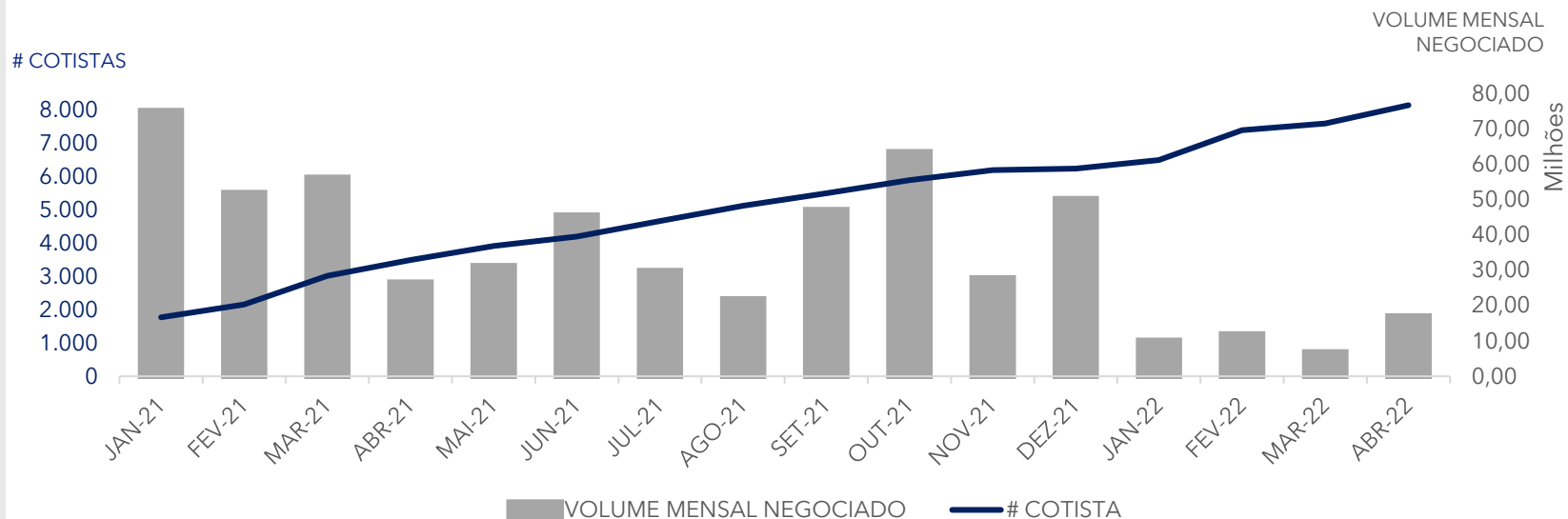
O fundo teve um total de 12.347 negociações no mês de março, movimentando R\$ 14,99 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 789 mil. No mês de março o fundo atingiu a marca de mais de 8.150 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



## DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

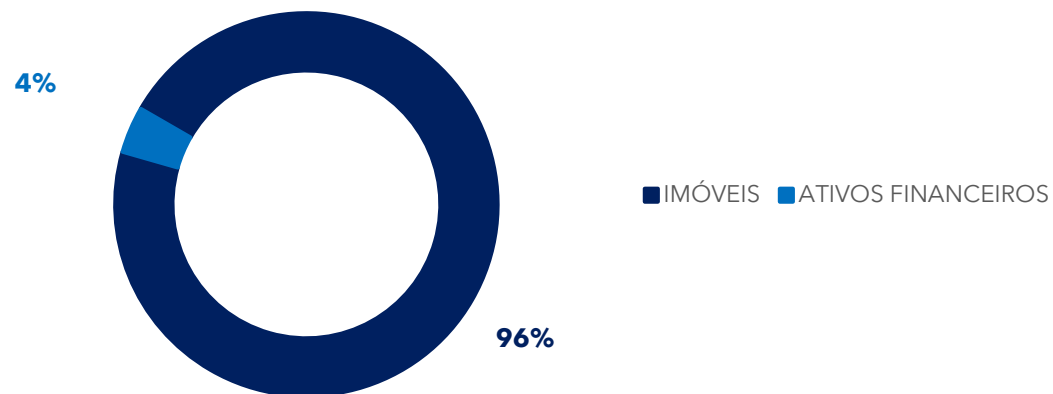


## EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

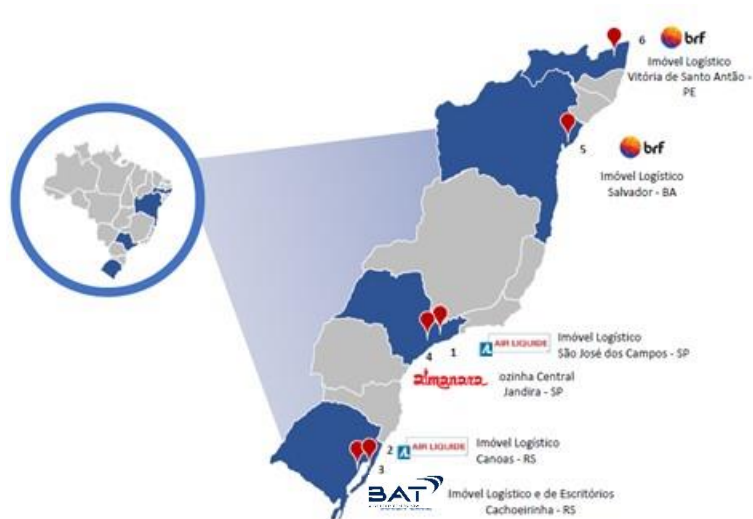


# PORTFÓLIO GALG11

## ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06  
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

## PERFIL DOS CONTRATOS

100%  
ATÍPICO

WAULT

10,64  
ANOS

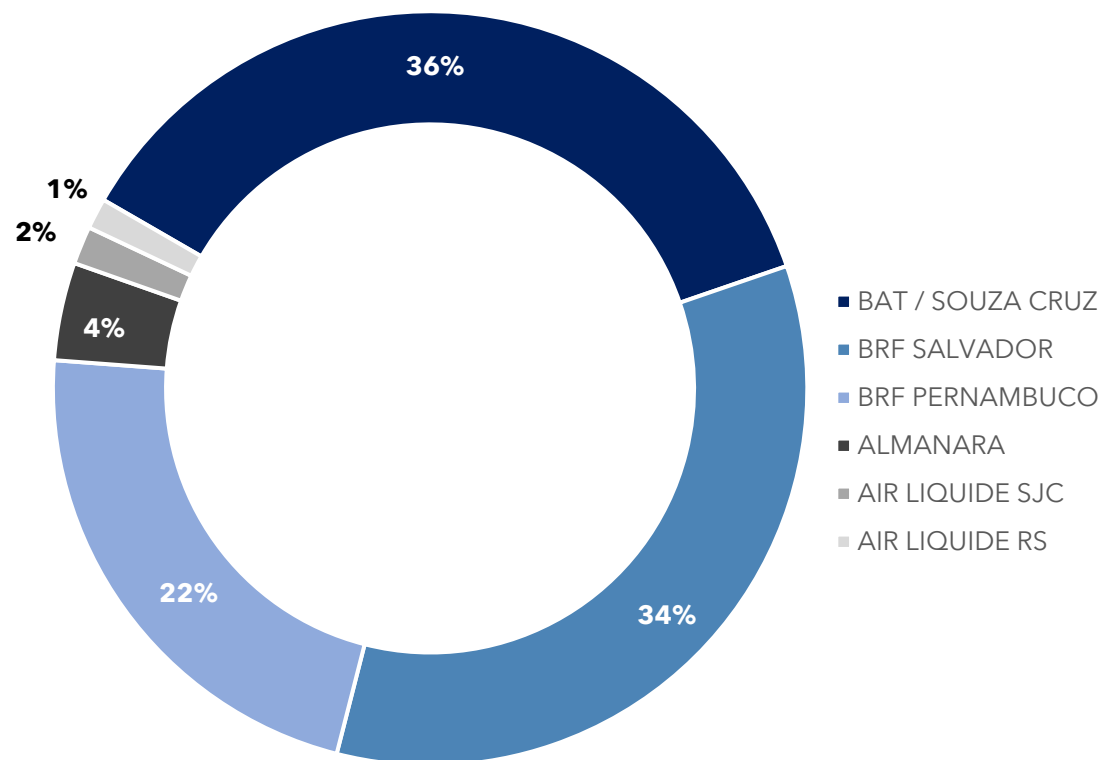
REAJUSTE ALUGUEL

IPCA  
100%



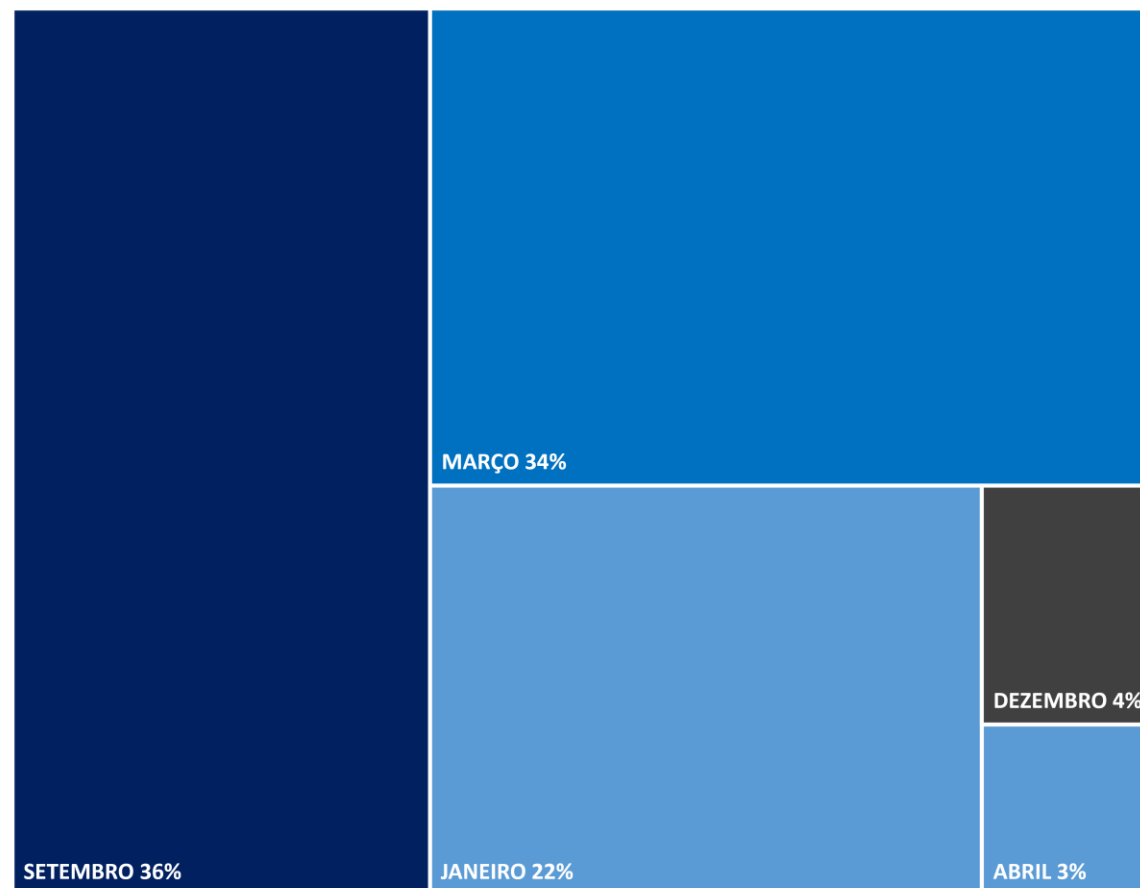
# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



## REAJUSTE DOS CONTRATOS

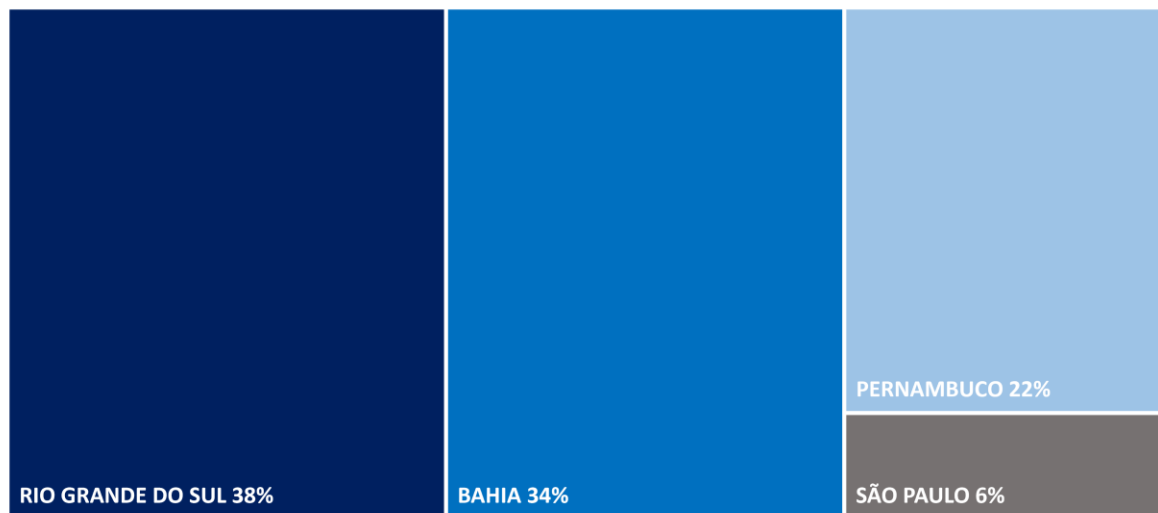
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



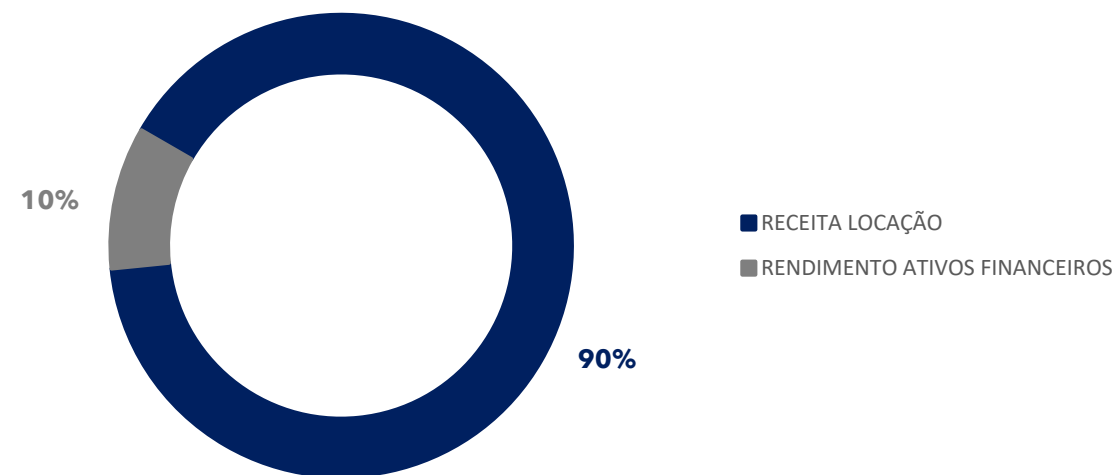
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

# 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 ABR/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.

Considerando o perfil de ativos e locatários, bem como a segurança jurídica dos contratos de locação, os gestores do fundo viabilizaram taxas atrativas para as dívidas supracitadas, resultando em uma alavancagem positiva nas operações.

Dessa forma, unindo a gestão ativa imobiliária e financeira do fundo, seus gestores conseguiram otimizar os ganhos do portfólio e entregar mais valor aos seus cotistas.

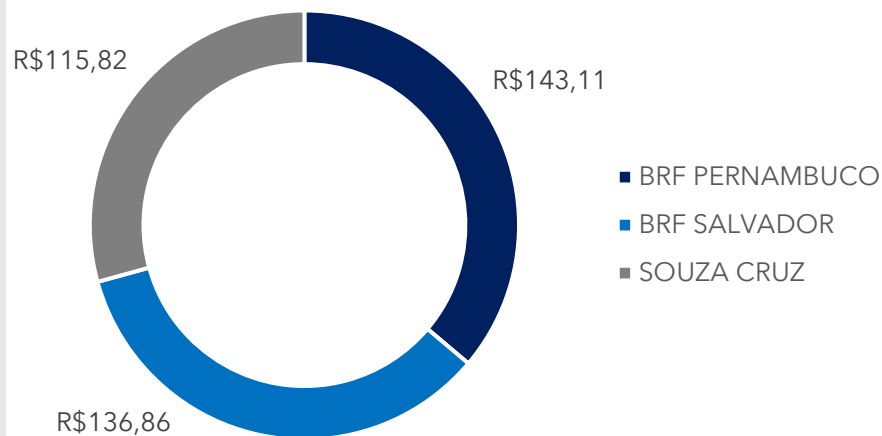
Por fim, ressaltamos que não houve carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas, seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos de locação e seus saldos são corrigidos anualmente pelo IPCA do período, assim como os contratos de locação vinculados à 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.



## 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

<sup>(3)</sup> DEVIDO A UM ERRO NOS SISTEMAS DO ADMINISTRADOR, O PL DO FUNDO PARA MAR/22 ESTÁ CORRETO, JÁ TENDO SIDO REPUBLICADO PARA JAN/22 E FEV/22

# 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

**67 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**

# BAT

## 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  
**205 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  
**71 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.







# ALMANARA

JANDIRA | SP

ENDEREÇO  
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173



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



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**191 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  
**111 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  
**111 MESES**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE



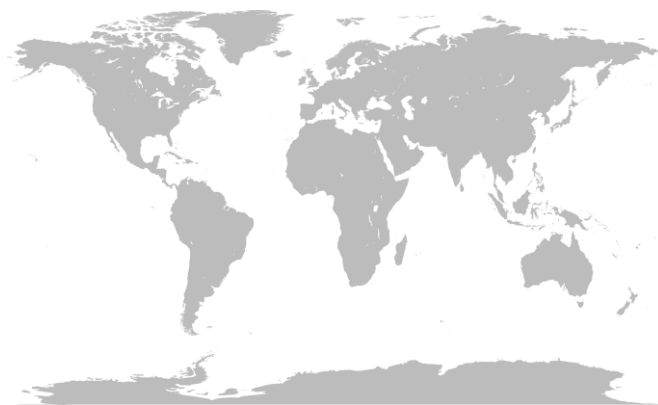
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



# 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** DE PACIENTES BENEFICIADOS COM OS  
PRODUTOS E TECNOLOGIAS OFERECIDOS PELA  
EMPRESA

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



# A GUARDIAN GESTORA

## Capital Humano

Time de sócios da Guardian reúne extenso 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. São mais de R\$ 2,5 bi em FIs estruturados e geridos pelo time - residencial, comercial logístico e crédito imobiliário. Estes profissionais estão distribuídos em frentes de atuação e se encontram nos comitês de investimento e executivo, lembrando que as aprovações são sempre tomadas em unanimidade.

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	COLABORADOR	COMITÊ INVESTIMENTOS	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CRÉDITO
ITAÚ BBA CITI	BRZ INVESTIMENTOS				GUARDIAN GESTORA			<b>GUSTAVO ASDOURIAN</b> CEO Sócio-Fundador	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ BBA	BANCO VOTORANTIN		ITAÚ BBA		PANAMBY CAPITAL		GUARDIAN GESTORA	<b>RANDALL TERADA</b> Sócio Diretor Risco & Compliance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	—	<input checked="" type="checkbox"/>
BROOKFIELD	XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET			GUARDIAN GESTORA	<b>PEDRO KLÜPPEL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CETIP (B3)		BARI SEC		BARI ASSET			GUARDIAN GESTORA	<b>JULIEN AVRIL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ	GAFISA	CBRE				GUARDIAN GESTORA		<b>GUILHERME MAZIERO</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	—
CBRE				GUARDIAN GESTORA			<b>ANTÔNIO LOPES</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	—	



# A GUARDIAN GESTORA

*Background Profissional e Atuação*

## **GUSTAVO ASDOURIAN, CFA**

Gustavo Asdourian é sócio, fundador, CEO e o Diretor de Gestão da Guardian Gestora. Antes de fundar a Guardian foi sócio e atuou por 10 anos na BRZ Investimentos (com R\$ 3,5 bi de AUM), onde era responsável pela gestão de mais de R\$ 1,6 bi de ativos em fundos de renda fixa. Na BRZ também originou e estruturou mais de R\$700 MM de operações em CRIs, FIDCs e debêntures. Realizava, ainda, gestão de fundos de crédito “estressados”, com experiência em execuções de diversos tipos de garantias. Anteriormente trabalhou no Citibank, onde estruturou e geriu fundos de renda fixa e renda variável. Trabalhou na gestora americana Drake Management, que possuía mais de USD 14 bi sob gestão. Gustavo iniciou sua carreira no banco ItaúBBA em 2003, onde era responsável pela análise de uma carteira de crédito corporativo superior a R\$ 1 bi. Gustavo Asdourian é formado em Administração de Empresas e possui o certificado CFA - Chartered Financial Analyst (CFA)

## **RANDALL TERADA**

Randall Terada é sócio da Guardian e está à frente da área de Risco e Compliance, tendo assentos nos Comitês de Investimento e de Risco e Compliance da gestora. Antes de se juntar à Guardian, atuou na Panamby Capital como Chief Credit Officer na área de Fundos Estruturados, tendo analisado e aprovado mais de R\$ 500 MM em operações. De 2010 a 2015, no Banco Votorantim, mais precisamente na Área de Project Finance, foi responsável por estruturar mais de R\$ 8 bi em financiamentos nos setores de infraestrutura, saneamento e energia; atuou no Itaú BBA como gestor na área de análise de crédito corporativo - responsável por uma carteira de R\$4bi de ativos e também na área de empréstimos sindicalizados. Randall Terada é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, com pós-graduação em Administração de Empresas pela EAESP- FGV. Possui certificação CGA desde 2019.

## **PEDRO KLÜPPEL**

Pedro Klüppel é sócio da Guardian e está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 4 anos foi o responsável pela estruturação e gestão da Barigui Asset e do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Em 2012, integrou o time de Capital Markets para a América do Sul da Cushman & Wakefield, tendo participado da condução de mais de \$ 1 Bi em transações. Ainda na C&W, foi o responsável pela estruturação da BSP Empreendimentos, área imobiliária de renda e desenvolvimento do Bradesco. Em 2010, na XP Investimentos foi o responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação, veículo de R\$ 500MM para o financiamento de incorporações residenciais de média e baixa renda, tendo originado R\$ 190 MM em deals para esta tese de investimento junto a incorporadores de atuação em nível nacional (veículo posteriormente vendido à Mauá Capital). Pedro iniciou sua carreira no mercado financeiro no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund, veículo de investimento em shopping centers gerido pelo asset canadense, com mais de R\$ 4 bi em ativos nas principais cidades do Sudeste. Pedro Klüppel é formado em Administração de Empresas pela EAESP-FGV e é gestor de carteiras CVM.



# A GUARDIAN GESTORA

*Background Profissional e Atuação*

## **JULIEN AVRIL**

Julien Avril é sócio da Guardian e em conjunto com Pedro está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 3,5 anos foi o responsável pela estruturação e gestão do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Ingressara no time do Asset em razão de sua experiência como financeiro da Bari Securitizadora por 4 anos, responsável pela estruturação de mais de R\$ 7bi distribuídos em 80 operações, época em que a Bari esteve entre os líderes do ranking de emissões no mercado. Julien iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2009 na CETIP (B3), como analista financeiro, responsável por 4 anos pela análise e precificação de novos produtos de renda fixa e derivativos na plataforma. Julien Avril é formado em Engenharia de Produção pelo Centro Universitário FEI.

## **GUILHERME MAZIERO**

Guilherme é sócio da Guardian e está à frente das verticais de ativo real do Guardian Logística, Renda Urbana e de Escritórios. Antes de se juntar à Guardian atuou por 12 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, com mandatos de advisory e M&A de escritórios, varejo, hotelaria, educação, saúde e empreendimentos residenciais. Ao longo destes anos, Guilherme concluiu mais de R\$ 4 bilhões em transações, atendendo os mais variados perfis de clientes, desde pessoas físicas, passando por Family Offices, Property Companies, Assets, Fundos de Pensão e Soberanos, Incorporadores e Bancos. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), Guilherme trabalhou ainda na Construtora Gafisa, com gerenciamento de obras, e no Middle office do Itaú Asset Management.

## **ANTÔNIO LOPES**

Antônio é sócio da Guardian e em conjunto com Guilherme, está à frente das verticais de ativo real do Guardian Logística, Renda Urbana e de Escritórios. Antes de se juntar à Guardian atuou por 10 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, assessorando seus clientes com mandatos de sell side/buy side e advisory sobre o patrimônio imobiliário, nas áreas de escritórios, logística, varejo, mixed use e incorporação residencial. Em sua carteira de clientes, Antônio reúne os principais agentes do mercado imobiliário em Properties, Incorporação Comercial/Residencial, Bancos e Assets com Foco Imobiliário, tendo executado R\$ 3 bilhões em transações, principalmente nas regiões Sul e Sudeste do país. Antônio é formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) e concluiu o Foundation Course em Property Valuation pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).



# 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.



# 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)



## 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

