

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística | GALG11



▶ ASSISTA AO VÍDEO EXPLICATIVO DESTA OFERTA

APÓS A O ENCERRAMENTO DESTA OFERTA DE COTAS DO **GALG11** SERÁ CONVOCADA UM ASSEMBLÉIA PARA ALTERAÇÃO DO NOME E CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DO FUNDO PARA **GARE11**

Guardian Real Estate FII | GARE11 (GALG11 PÓS OFERTA)

NÃO SE TRATA DE UM IPO	NÃO SE TRATA DE 1ª EMISSÃO	AMPLIAÇÃO ESTRATÉGIA GALG11	MESMOS PILARES ESTRATÉGIA	HALL BENEFÍCIOS AMPLIAÇÃO	REFORÇO GESTÃO ATIVA
✗	✗	✓	✓	✓	✓
1	2	3	4	5	6

GALG11 e GARE11 | Mesmos Pilares Estratégicos

CONTRATOS ATÍPICOS FORTES	LOCAÇÃO LONGO PRAZO	INQUILINOS QUALIDADE DE CRÉDITO	IMÓVEL ESTRATÉGICO INQUILINO	GRANDES CENTROS URBANOS	ESTABILIDADE PRÊMIO DIVIDENDOS
A	B	C	D	E	F

Pilares da Estratégia | Recorde na Atração de Cotistas

GALG11 | MAIOR EVOLUÇÃO DE COTISTAS EM % DO IFIX EM 2023

SEM CONSIDERAR OS FUNDOS QUE POSSUÍAM MENOS DE 100 COTISTAS NO INÍCIO DO ANO



GALG11 e GARE11 | “Como é” e “Como fica”

GALG11⁽²⁾ → GARE11⁽³⁾ Hall de Benefícios

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	0,5 BI	1,0 BI	AUMENTO DO PL FUNDO
VOLUME ATIVOS	0,9 BI	1,5 BI	AUMENTO NO VALOR DOS ATIVOS
NÚMERO ATIVOS	05 ATIVOS	12 ATIVOS	DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS
SETORES ATUAÇÃO	LOG	LOG RU	DIVERSIFICAÇÃO DOS SETORES DE ATUAÇÃO
QUADRO INQUILINOS	03 INQUILINOS	06 ⁽³⁾⁽⁴⁾ INQUILINOS	DIVERSIFICAÇÃO DO QUADRO DE INQUILINOS
PRAZO CONTRATOS	90 ANOS	115 ANOS	ALONGAMENTO DO PRAZO DOS CONTRATOS
ATIPICIDADE CONTRATOS	100% MULTA INTEGRAL	100% MULTA INTEGRAL	MANUTENÇÃO DA ATIPICIDADE DOS CONTRATOS
ALAVANCAGEM	42%	26,6% ⁽⁵⁾	REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM
BASE COTISTAS	81 MIL ⁽²⁾	130 MIL ⁽⁶⁾	AMPLIAÇÃO DA BASE DE COTISTAS
LIQUIDEZ DIÁRIA	1,5 MMIDIA	2,7 MMIDIA ⁽⁷⁾	INCREMENTO DA LIQUIDEZ DIÁRIA
DIVIDEND YIELD	10,8% A.A.	11,16% ⁽⁸⁾ A.A.	INCREMENTO DO DIVIDEND YIELD

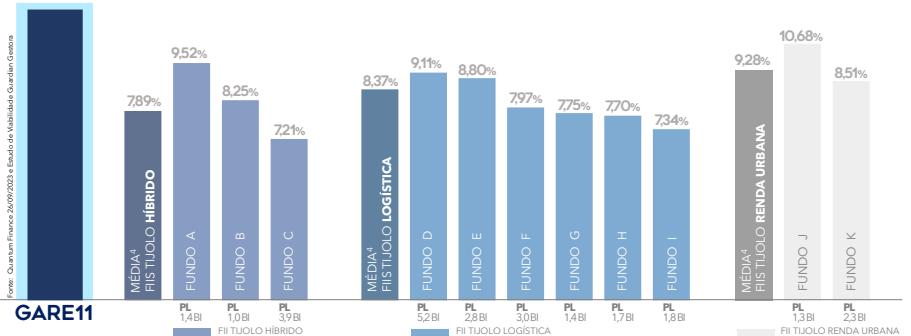
Fonte: Gestora - Guardian.

Notas: (1) Considera os principais veículos da Gestora; (2) Considera Informações extraídas do Relatório Gerencial e do Informe Mensal do GALG de Ago-23; (3) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo. A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas; (4) Contabiliza individualmente as bandeiras Pão de Açúcar e Extra; (5) Valor resultante ao final do fluxo projetado (60º mês) no EV; (6) Considera a projeção de crescimento de cotistas do GALG11, além da entrada de 25.000 cotistas após o encerramento da oferta; (7) Baseado em FII's comparáveis e projeções da Gestora; (8) Projeção do dividendo médio 5 anos – Estudo de Viabilidade. A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura; (9) Informações condicionadas ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo da oferta.

GALG11 → GARE11 | Manutenção Pilares Estratégicos

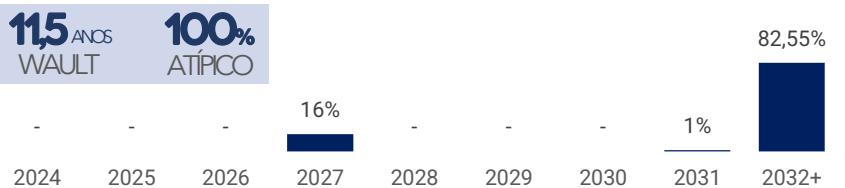
MAIOR DIVIDEND YIELD

11,16%⁽⁹⁾ MAIOR DIVIDEND YIELD ENTRE OS MAIORES FII'S COMPARÁVEIS⁽⁹⁾



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS LOCAÇÃO

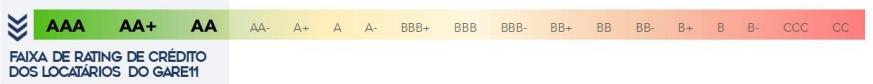
INGRESSO DOS NOVOS ATIVOS ALONGA O PRAZO MÉDIO REMANESCENTE DOS CONTRATOS PONDERADO PELA RECEITA EM MAIS QUASE 30% (WAWLT)



QUADRO DE INQUILINOS COM O MELHOR RATING DE CRÉDITO DO IFIX⁽¹¹⁾

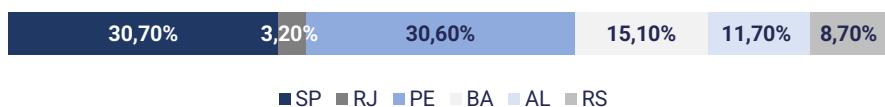
CONSIDERANDO OS FUNDOS MULTINQUILINOS E A VARIEDADE DE CONTRAPARTES

EMPRESA	ATUAÇÃO	MARKET CAP		RECEITA LÍQUIDA		RATING
		USD ¹ EUR ²	BRL	USD ¹ EUR ²	BRL	
BAT BRITISH AMERICAN TOBACCO	BENS DE CONSUMO	66,51	351,57	27,65	176,84	AAA (S&P)
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	80,09	453,08	29,93	169,34	AAA (S&P)
BRF	PROTEÍNA ANIMAL	-	18,63	-	53,81	AA (S&P)
GPA	VAREJO	-	0,94	-	17,32	AA+ (Fitch)
GRUPO MATEUS	VAREJO	-	13,50	-	21,77	AA+ (Fitch)



GRANDES CENTROS URBANOS | MAIOR PRESENÇA NA REGIÃO SUDESTE

AUMENTO DA PRESENÇA EM CIDADES ESTRATÉGICAS COMO SÃO PAULO, CAMPINAS E MACEIÓ



Highlights da Gestora: Guardian Gestora

+100 MIL INVESTIDORES Base de investidores com custódia bastante variada – parceiros de distribuição	R\$25 BI EM ATIVOS Total de 8 fundos com mais de R\$2 bilhões em Ativos
25 ANOS EM CRÉDITO Destaque para o histórico em estruturação de crédito privado pelos sócios da gestora	R\$4 BI FII ESTRUTURADO Time responsável por mais de 4bi em FIIs estruturados no currículo
PRINCIPAIS VEÍCULOS⁽¹⁾ 1 FIM, 1 PREV CRED PRIV, 3 FIDCS e 4 FIIS	20 ANOS DE IMOBILIÁRIO Origem da Gestora e currículo de seu time acumula mais de 2 décadas de imobiliário

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística | GALG11



▶ ASSISTA AO VÍDEO EXPLICATIVO DESTA OFERTA

APÓS A O ENCERRAMENTO DESTA OFERTA DE COTAS DO **GALG11** SERÁ CONVOCADA UM ASSEMBLÉIA PARA ALTERAÇÃO DO NOME E CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DO FUNDO PARA **GARE11**

Termos e Condições da Oferta

Montante Inicial da Oferta	R\$ 500.000.007,44
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 15.000.001,32
Aplicação Mínima por Investidor	R\$ 5.025,16 (548 cotas)*
Preço de Subscrição	R\$ 9,17, o qual é equivalente ao Preço de Emissão (R\$ 9,14), acrescido da Taxa de Distribuição Primária (R\$ 0,03)

* Considerando a Taxa de Distribuição Primária (R\$ 0,03/cota)

Cronograma



Cronograma Indicativo

Período de Coleta de Intenções	03/11 – 29/11
Procedimento de Alocação	30/11
Data de Alocação	05/12

Disclaimer

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A PRESENTE OFERTA AINDA ESTÁ SOB ANÁLISE DA CVM.

O INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENVOLVE RISCOS, INCLUSIVE DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO.

ESTA MENSAGEM É DESTINADA APENAS A VOCÊ. NÃO A REENCAMINHE. SE VOCÊ NÃO A RECEBEU DIRETAMENTE DO COORDENADOR LÍDER, POR FAVOR DESCONSIDERE.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

(i) **Administradora:** www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

(ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística - Oferta Pública de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

(iii) **Gestora:** www.guardian-asset.com (neste *website* clicar em “Fundos”, clicar em “FII Guardian Logística – GALG11”, clicar em “Documentos”, e, então localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

(iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

(v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quinta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

(vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

(vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).



Principais Fatores de Risco

1. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital;
2. Risco de mercado das Cotas do Fundo;
3. Risco de crédito;
4. Risco imobiliário; e
5. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.

