

AVISO AOS COTISTAS

PRÉVIA OPERACIONAL DIVIDENDOS | MAR24

SÃO PAULO
27 | 03 | 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE
CNPJ/MF | 37.295.919/0001-60
ISIN | BRGALGCTF009
TICKER | **GARE11**

A **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, nº 1.553, 8º andar, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.844, de 18 de Junho de 2021, na qualidade de gestor ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.295.919/0001-60, vem por meio deste **COMUNICAR** aos respectivos cotistas as seguintes informações:

(i) PRÉVIA OPERACIONAL

O portfólio de ativos logísticos do Fundo se manteve inalterado no mês de Março, contando com 100% (cem por cento) das propriedades ocupadas e com contratos de locação atípicos vigentes, adimplentes e saudáveis. Lembrando que o mês de fevereiro marcou a conclusão da venda do imóvel logístico locado à BRF em Salvador

Conforme comunicado em Fato Relevante, publicado em 25 de março, foi firmado um Memorando de Entendimentos para a aquisição pelo fundo de Carteira de novos imóveis, estes destacados no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do fundo finalizada em dezembro de 2023. O portfólio de aproximadamente R\$ 843 milhões e 140 mil m² de ABL é composto por 21 imóveis, sendo 1 Logístico e 20 ativos de Renda Urbana. Esta carteira de imóveis urbanos é composta por 11 lojas do Grupo Pão de Açúcar e 9 lojas do Grupo Mateus (3º Maior Varejista Alimentício do Brasil, com rating de crédito AAA). A maior fatia destas lojas encontra-se no Estado de São Paulo (33%), no entanto o portfólio acrescentará 7 novos Estados na distribuição geográfica do Fundo - documento trouxe uma lista com todos os ativos.

Conforme já vinha sendo antecipado pela Gestão do fundo, desempenhada pela Guardian Gestora, o ingresso deste portfólio composto por 96% de ativos de Renda Urbana marca o avanço do fundo na ampliação da tese de investimento, mantendo os principais pilares da estratégia do fundo: bons ativos, contratos atípicos de locação, com multa de rescisão integral, de longo prazo e com inquilinos de excelente rating de crédito. A nova carteira de imóveis apresentada possui 100% de atipicidade nos contratos de locação e o prazo médio até o vencimento é de praticamente 19 anos.

O ingresso portfólio se dará pela aquisição da totalidade das cotas de um Fundo Imobiliário que detém estes imóveis. A rentabilidade da operação foi segmentada pela tipologia dos imóveis, sendo 8,0% para os imóveis de Renda Urbana e 10,0% para o Imóvel de Logística.

Conforme informado no último Relatório Gerencial o fundo possui hoje sólida posição de Disponibilidades, atualmente em R\$ 615MM e conta também com parcelas a receber da venda do imóvel BRF SSA que totalizam R\$ 148MM - refletindo uma posição final de R\$ 763MM. Atualmente o passivo do GARE11 consiste em R\$ 256MM, pelo saldo devedor dos CRIs emitidos de maneira **casada** com os contratos atípicos de aluguel vigentes no fundo. Seguindo os contratos de locação de longo prazo, o cronograma de amortização destas dívidas é bastante diluído, com média de amortização de R\$32MM pelos próximos 4 anos e depois estável em quase R\$ 10MM pelos próximos anos. A alavancagem atual do fundo se encontra em apenas 18%.

Tendo este panorama como ponto de partida, a gestão desenhou uma estrutura para aquisição do portfólio citado acima que prevê o consumo de R\$ 500MM das disponibilidades totais do fundo. Este montante será desembolsado a prazo, sendo R\$ 100MM em até 36 meses e os R\$ 400MM restantes serão consumidos pelo pré-pagamento de CRIs emitidos pelo vendedor na construção deste portfólio. No entanto, no momento da formalização da aquisição das cotas do fundo, o GARE11 já fará jus à integralidade do fluxo de caixa destes imóveis. Importante mencionar que o prazo médio de locação dos contratos desta carteira de imóveis é de 19 anos e os CRIs, assim como os presentes no GARE11, são exatamente casados com as locações atípicas - o que reflete em um cronograma de amortização extremamente diluído.

AVISO AOS COTISTAS

PRÉVIA OPERACIONAL DIVIDENDOS | MAR24

SÃO PAULO
27 | 03 | 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE
CNPJ/MF | 37.295.919/0001-60
ISIN | BRGALGCTF009
TICKER | **GARE11**

Portanto, o ingresso deste portfólio no ativo do GARE11 resultará numa fotografia consolidada que reflete R\$ 2,3 bilhões em ativos, e uma dívida final de R\$ 556MM, após o pagamento da parcela de *equity* e o pré-pagamento de CRIs desta nova carteira. Com isso o fundo terá um confortável patamar de alavancagem de ordem de 24%, sendo que manterá ainda R\$ 263MM em disponibilidades. Esta quantia é suficiente para o cumprimento de quase 7 anos de obrigações de amortização do fundo.

Conforme abordado desde os primeiros momentos de apresentação deste roteiro de ampliação da tese de investimento do fundo, com esta nova atuação em imóveis de Renda Urbana - extremamente bem localizados nas cidades em que estão presentes, locados a empresas de varejo alimentício com contratos atípicos de locação e com preço unitário entre R\$20MM e R\$ 60MM -, o GARE11 deverá ampliar os movimentos de gestão ativa e reciclagem de portfólio, com o único e exclusivo intuito de gerar lucro a ser distribuído aos cotistas.

Atualmente, há 3 imóveis desta nova carteira com propostas avançadas de venda com considerável lucro em relação ao valor de aquisição (com cap rates médios entre 6% e 7%). Reforçamos que o único motivador de venda destes ativos será a geração de ganho de capital para o cotista. No entanto, cada realização de venda destes imóveis acarretará em adicionais pré-pagamento de CRIs, uma vez que eles são emitidos sobre o contrato de locação vigentes nestes ativos.

Para efeito de simulação, a venda de apenas estes 3 imóveis nos patamares acima resultaria em um lucro de quase R\$ 20MM e um pré-pagamento de aproximadamente R\$ 90MM em CRIs. Com isso, o patamar de alavancagem do fundo chegaria a 21% e o novo patamar de disponibilidade seria suficiente para o cumprimento de aproximadamente 8 anos de obrigações.

Diante deste cenário, como próximos passos, para definir o cronograma de pré-pagamento dos CRIs referentes a este novos imóveis, analisaremos as propostas para venda destes novos ativos para a seleção das dívidas que serão quitadas. Além disso, é importante dizer que diante das premissas macroeconômicas atuais, as operações de tesouraria utilizadas para alocação das disponibilidades do fundo são mais rentáveis que o custo médio dos CRIs emitidos e este fator também será levado em consideração no cronograma e seleção do pré-pagamento.

Por fim, diante dos termos apresentados a gestora fará uma recalibragem positiva no Guidance de Dividendos apresentado na conclusão da venda do ativo BRF SSA. A simulação anterior (para 24 meses) possuía uma banda entre R\$0,084 a R\$0,087 por cota por mês. A nova simulação passa a trazer uma banda mensal entre R\$0,085 a R\$0,088/cota, pelos próximos 23 meses, com efeito já neste dividendo referente ao março.

(ii) PRÉVIA DE DIVIDENDOS

No 5º dia útil do próximo mês de Abril (sexta-feira, dia 05|04|2024), o Fundo realizará o pagamento a título de rendimentos do montante de R\$ 0,087/cota (oitenta e sete centésimos de real por cota). Terão direito a este recebimento os cotistas que tiverem posição no Fundo no fechamento de mercado do último dia útil do mês de Março (quinta-feira, dia 28|03|2024), conforme estabelecido em regulamento.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

GUARDIAN GESTORA LTDA. | Gestor