

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ/ME nº 37.295.919/0001-60

Nome de pregão: FII GUARDIAN

Código de Negociação das Cotas na B3: GALG11

Código ISIN das Cotas: BRGALGCTF009

COMUNICADO AOS COTISTAS

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora") e a **GUARDIAN GESTORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, Itaim Bibi, CEP 04.542-001, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.414.193/0001-37 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.295.919/0001-60 ("GALG11"), vem esclarecer aos cotistas sobre a potencial alienação da totalidade do imóvel situado na Rua Emílio Barbosa da Silva, 173 – Jardim Alvorada, Jandira, SP, atualmente locado para o Almanara, que é objeto da Consulta Formal em andamento, enviada em 8 de setembro de 2022.

A área locável do imóvel é de 5.602,84 m² (cinco mil, seiscentos e dois vírgula oitenta e quatro metros quadrados), e o preço total de venda é de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), equivalente a R\$ 6.782,27 /m² locável (seis mil, setecentos e oitenta e dois vírgula vinte e sete centavos por metro quadrado locável) ("Preço"). Na data de fechamento de agosto de 2022, o imóvel representava 3,17% (três vírgula dezessete por cento) da área locável do Fundo e 4,18% (quatro vírgula dezoito por cento) da receita total mensal de locação. Ainda, o grupo Almanara, atualmente é o único locatário do GALG11, sem um "rating" de crédito emitido por uma agência internacional. O Preço, adicionado aos aluguéis distribuídos entre a aquisição e a efetivação da alienação, representam um retorno de 38% no período, equivalente a uma (TIR) de 18,31% a.a. (dezoito vírgula trinta e um por cento ao ano), representando 201% (duzentos e um por cento) da inflação e 282% (duzentos e oitenta e dois por cento) do CDI, ambos anualizados no período. Na respectiva transação, o preço de venda é R\$6.000.000,00 superior ao preço de compra, gerando um resultado equivalente a aproximadamente R\$ 0,089 /cota (zero vírgula zero oitenta e nove centavos por cota). Ainda, o Preço, representa um cap rate equivalente a 9,09% a.a. (nove vírgula nove por cento ao ano), gerando uma compressão de cap, uma vez que a aquisição se deu em um cap rate de 9,75% a.a. (nove vírgula setenta e cinco por cento ao ano), antes dos custos de aquisição.

A Administradora e Gestora ressaltam que o GALG11 é um fundo de gestão ativa, com foco em imóveis logísticos, e tal desinvestimento está em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio e geração de valor aos cotistas, uma vez que representa um valor por m² acima da média de mercado, ganhos superiores à inflação e o CDI do período e posiciona o Fundo de maneira estratégica para potencial novas aquisições.

São Paulo, 14 de setembro de 2022

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

e

GUARDIAN GESTORA S.A.