



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 22

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
29.12.22

DATA PAGAMENTO
06.01.23

RENDIMENTO
R\$ 0,082/COTA

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

⁽¹⁾ EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO.

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

539,79

(R\$ milhões)

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

9,39

(R\$ / cota)

VALOR
PATRIMONIAL

535,34

(R\$ milhões)

RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾

1,52%

em dez/22

RENDIMENTO
DO MÊS

0,082

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾*

10,48%

a.a.

WAULT⁽³⁾

9,56

anos

VACÂNCIA

0%

física e financeira

ATIVOS
REAIS

5

imóveis

ABL
TOTAL

+171K

m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

21.737

investidores

LIQUIDEZ
MÉDIA

607K

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/12/2022; (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

O último mês de 2022 foi caracterizado por volatilidade nos preços dos ativos, causado principalmente pela indefinição de como será o viés da política macroeconômica e fiscal do novo governo eleito. Globalmente ainda vem ocorrendo o movimento dos bancos centrais americano e europeu no sentido de aumento de juros para combate do processo inflacionário.

A inflação medida pelo IPCA fechou o ano de 2022 no valor de 5,79%, acima da meta do governo. A perspectiva é que o índice feche o ano de 2023 maior do que as projeções iniciais, estando atualmente projetada pelo mercado em 5,74% e com constantes aumentos projetados tanto no Relatório Focus quanto pelo comportamento das curvas das NTN-Bs de curto prazo no mercado secundário.

O IFIX fechou o ano com valor positivo de 2,22% enquanto o índice BOVESPA teve retorno positivo de 4,69%. O retorno consolidado dos fundos de logística foi da ordem de 4,1% portanto superior ao IFIX, mostrando a resiliência dessa classe de ativo.

Com relação à 4ª Oferta de Cotas, conforme divulgamos no Comunicado a Mercado do dia 6/janeiro/23, foi alterado o cronograma da oferta, estendendo-a até o começo do mês de Maio. Até esta data, os detentores do recibo de subscrição terão direito aos mesmos dividendos devidos aos cotistas do GALG11. Apresentamos ao lado o cronograma atualizado da oferta.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA 4ª OFERTA

	EVENTO	DATA PREVISTA
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação na B3	28/10/2022
2	Concessão do Registro da Oferta	17/11/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	18/11/2022
4	Data de corte para o exercício do Direito de Preferência	23/11/2022
5	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	25/11/2022
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	06/12/2022
7	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	08/12/2022
8	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2022
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/12/2022
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/12/2022
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	12/12/2022
12	Início do Período de Subscrição	13/12/2022
13	Término do Período de Subscrição	19/12/2022
14	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Pedido de Modificação da Oferta	22/12/2022
15	Protocolo do Pedido de Modificação da Oferta	22/12/2022
16	Divulgação do Novo Prospecto Definitivo Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta	05/01/2023
17	Início do período de desistência dos investidores que já tenham aderido à Oferta	06/01/2023
18	Encerramento do período de desistência dos investidores que já tenham aderido à Oferta	12/01/2023
19	Início do Novo Período de Subscrição	13/01/2023
20	Fim do Novo Período de Subscrição	03/05/2023
21	Procedimento de Alocação na B3	04/05/2023
22	Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	04/05/2023
23	Data de Liquidação da Oferta	09/05/2023
24	Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/05/2023

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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

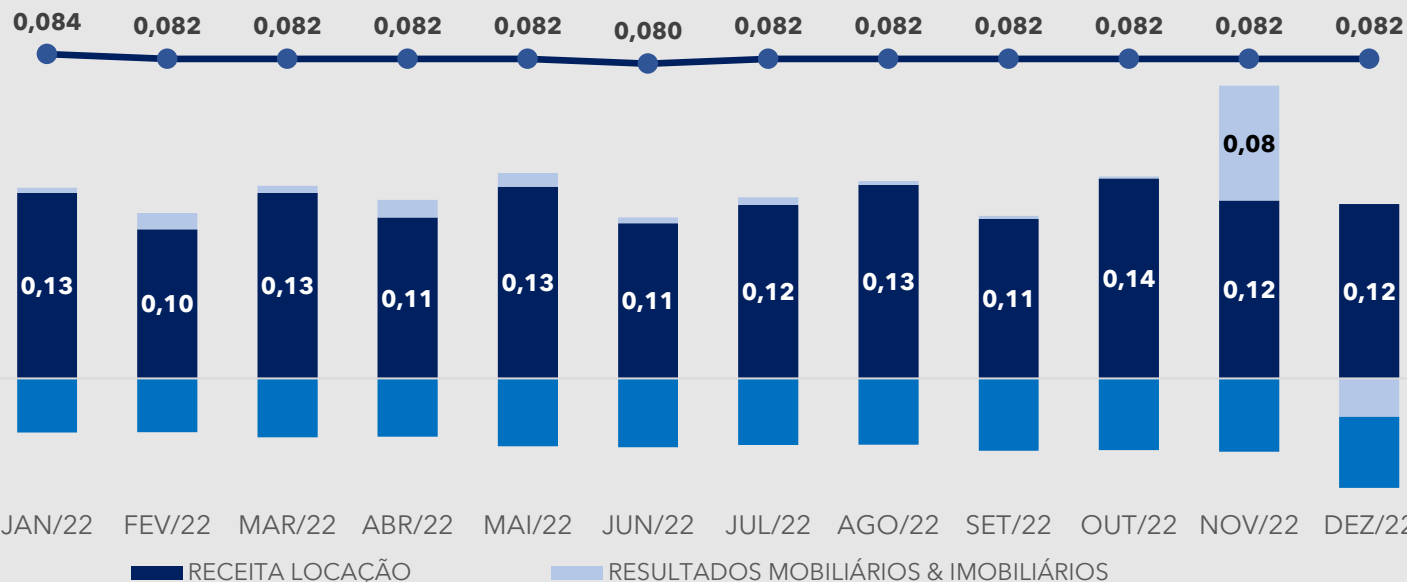
O pagamento foi realizado em 06/01/2023 para aqueles que possuíam cotas em 29/12/2022.

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

Com o objetivo de facilitar o entendimento das informações apresentadas, adicionamos à DRE a linha “Receita de Locação”, onde apresentamos o valor de locação atualmente contratada e devido ao fundo no respectivo período. Na linha seguinte, “Receita Locação Caixa”, encontra-se o real valor de locação recebido pelo fundo, que por vezes se diferencia do primeiro campo devido questões operacionais, tais como adiantamento de pagamentos, entre outras.



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	NOV/22	DEZ/22	2022
RECEITA LOCAÇÃO	6.843.372,68	6.843.372,68	82.768.741,88
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	7.058.531,43	6.916.079,03	83.563.582,94
RESULTADOS MOBILIÁRIOS & IMOBILIÁRIOS	4.551.464,78	(1.516.787,04)	6.276.913,80
TOTAL DE RECEITAS	11.609.996,21	5.399.291,99	89.840.496,74
TOTAL DE DESPESAS	(2.907.459,34)	(2.818.122,84)	(31.024.888,49)
RESULTADO	8.702.536,87	2.581.169,15	58.815.608,25
RESULTADO POR COTA	0,151	0,045	1,02
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,082	0,082	0,984
ACUMULADO NO SEMESTRE	0,106	0,069	0,069

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de dezembro (29/dez/2022) com o valor de R\$ 9,39 representando um div. yield de 10,48% a.a. sobre os dividendos de R\$ 0,082 /cota do referido mês.

Ao final do mês de dezembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,41%.

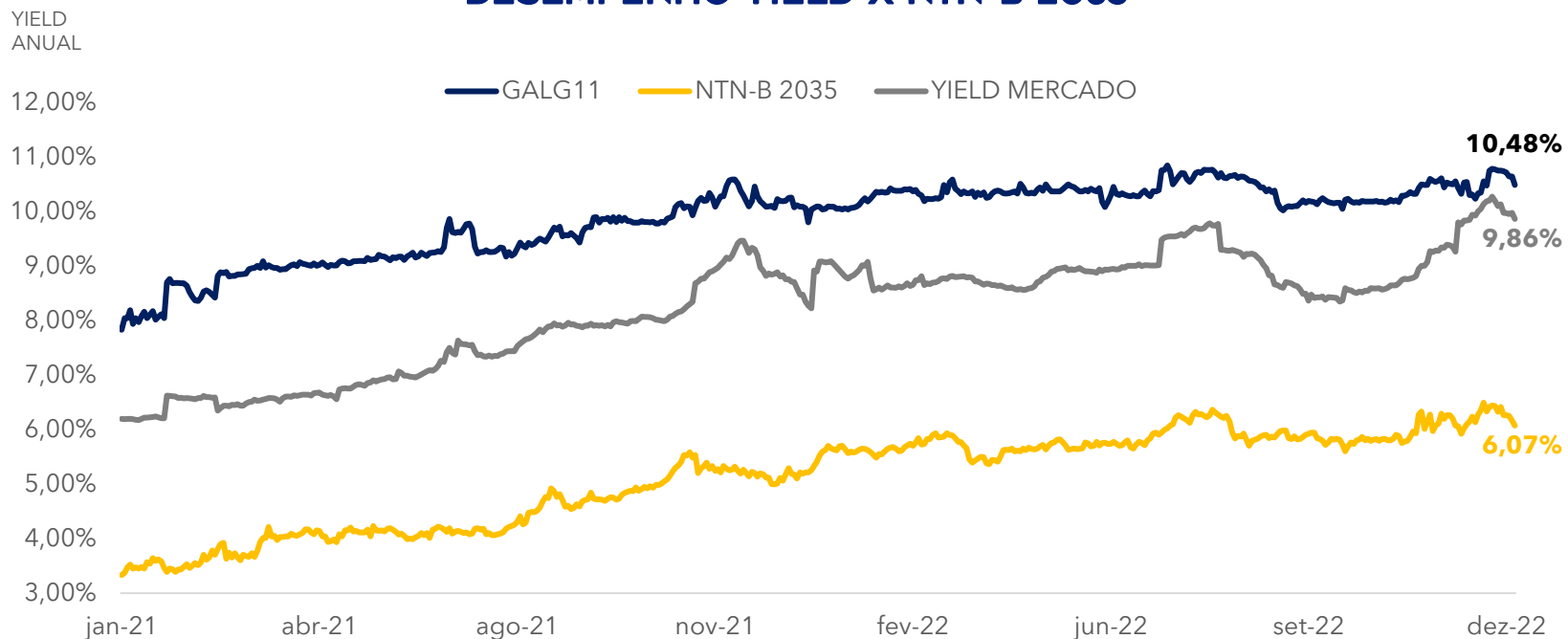
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

LIQUIDEZ

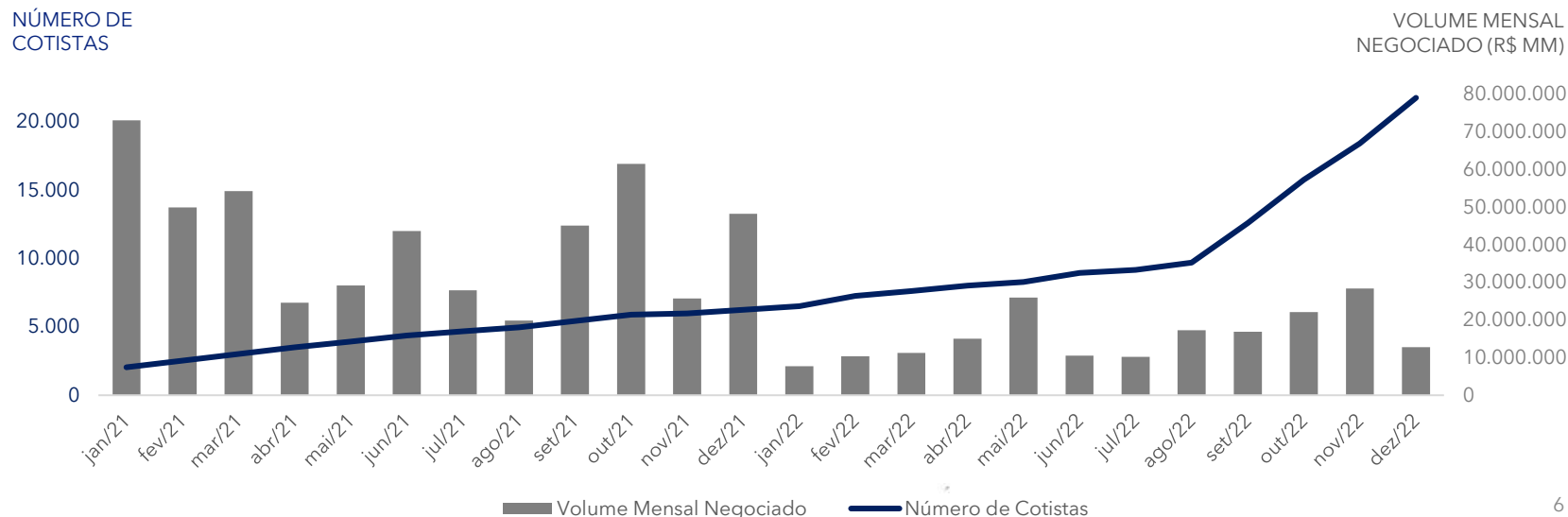
O fundo movimentou R\$ 12,76 milhões durante o mês de dezembro, com uma liquidez média diária de R\$ 607 mil. Durante dezembro o fundo atingiu a marca de 21.737 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

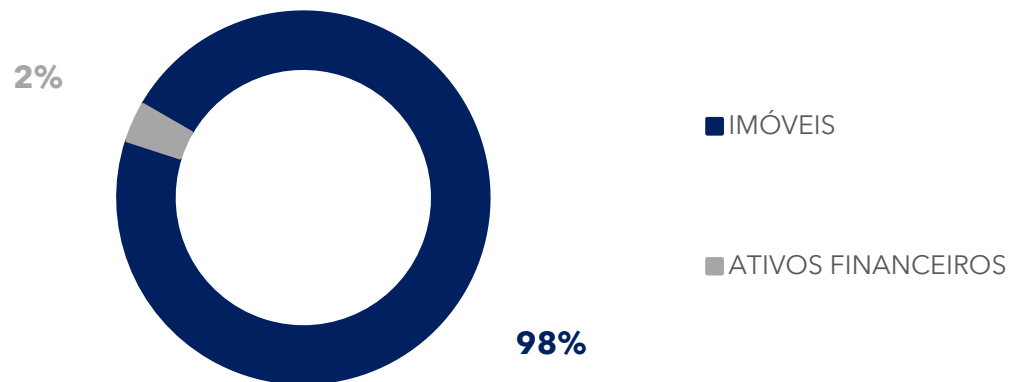


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

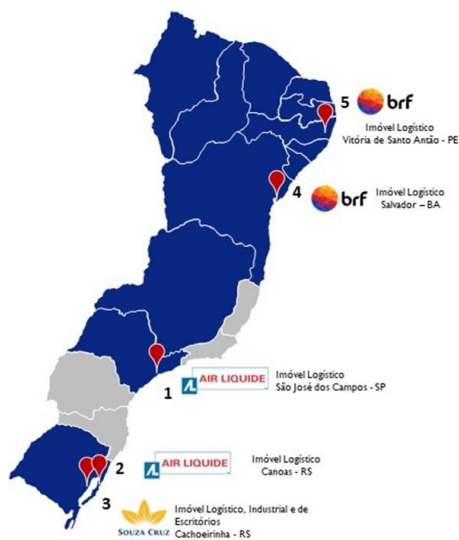


PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

05
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

9,56
ANOS

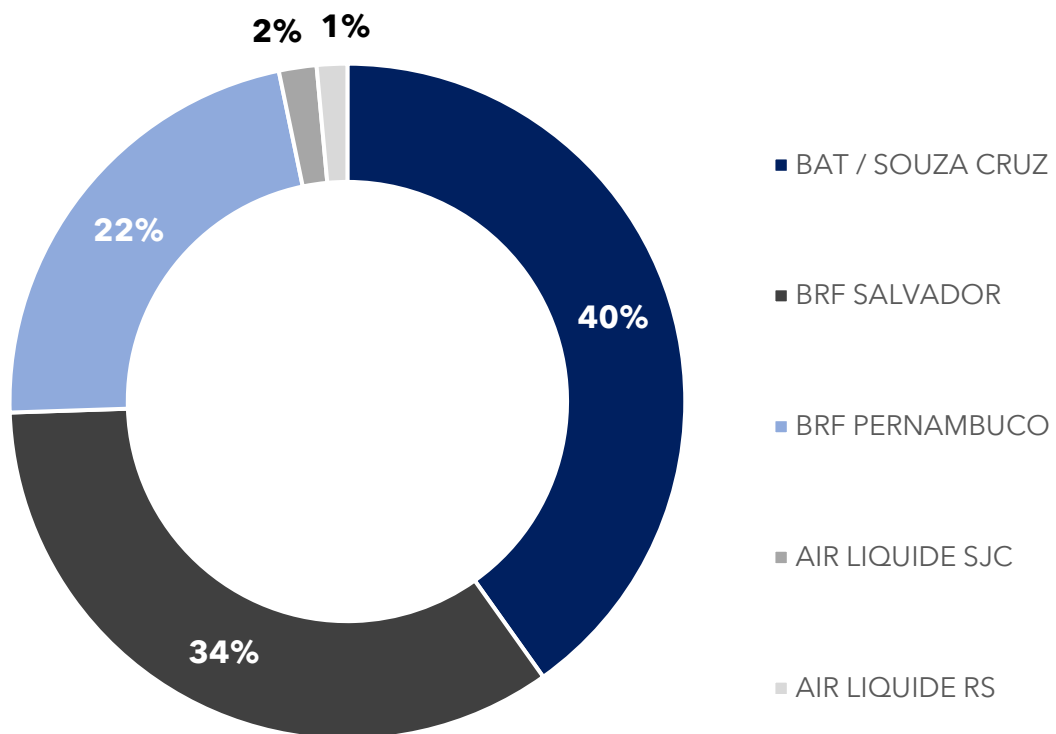
REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



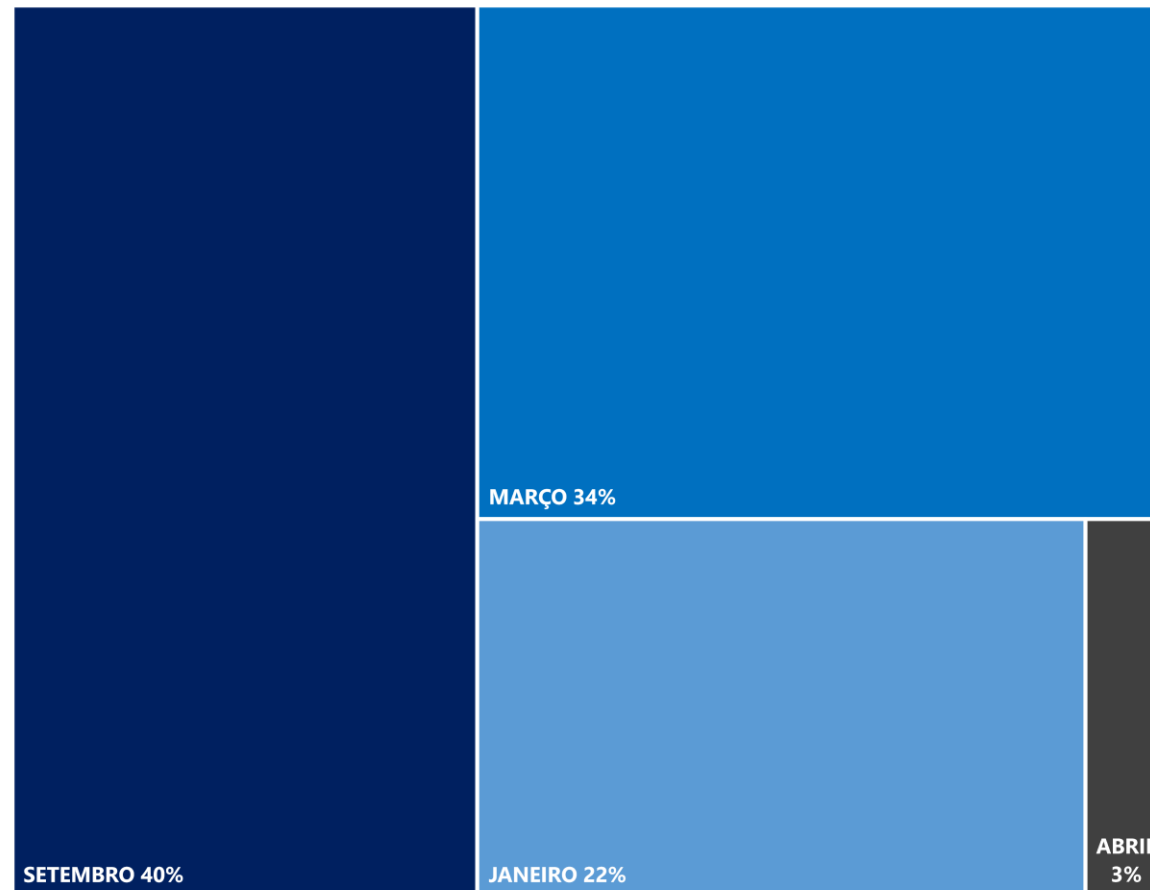
PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

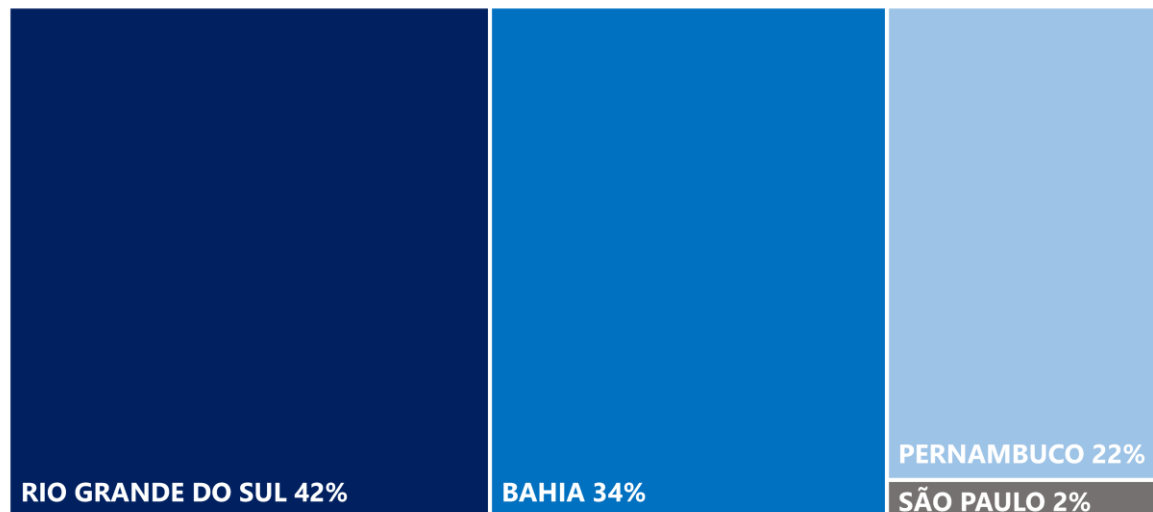
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



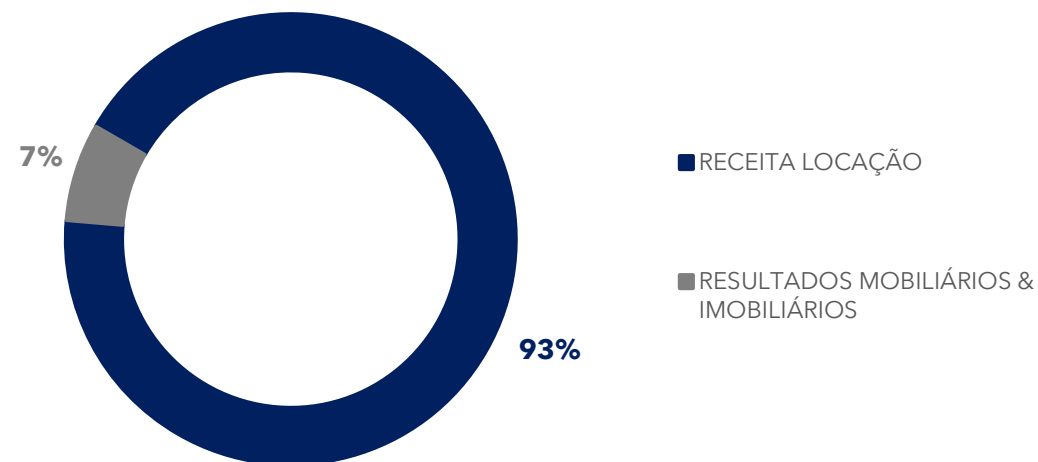
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO¹



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

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

(1) REFERENTES AO ANO DE 2022

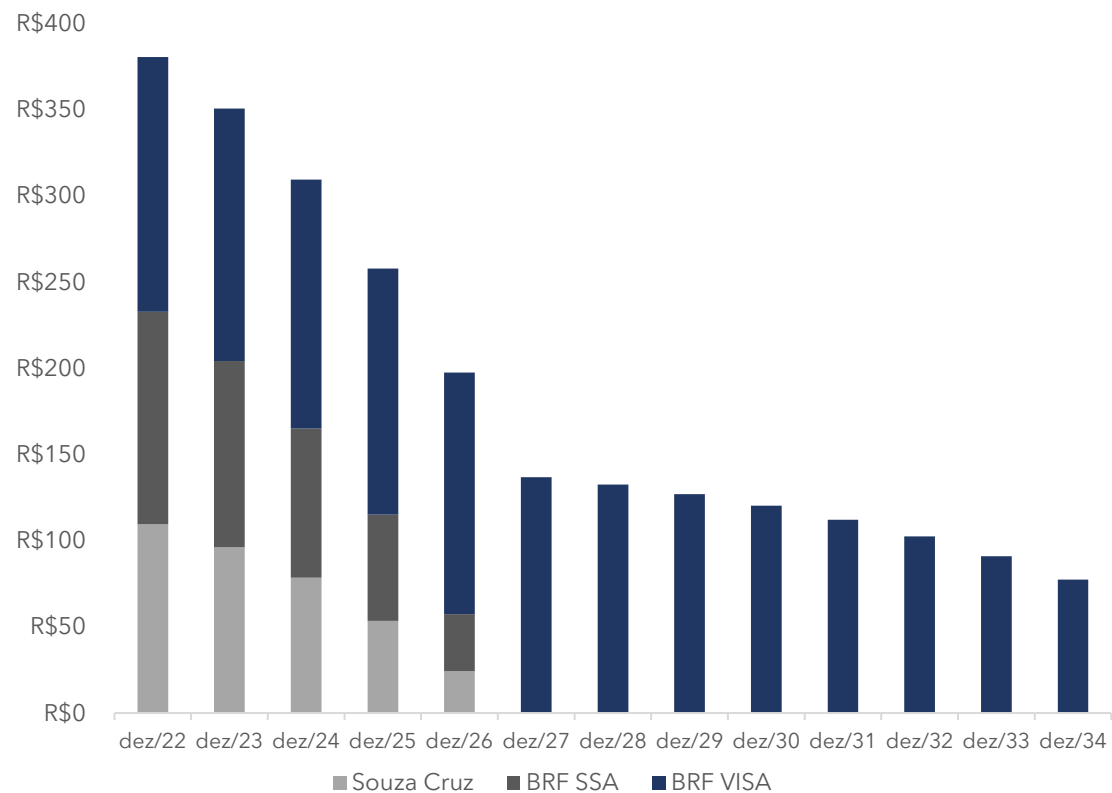
(2) REGIME CAIXA



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.

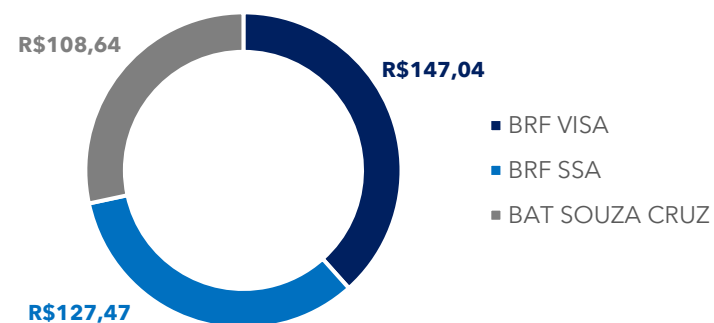
PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs (R\$ MM)



ALAVANCAGEM ⁽¹⁾



CRI POR ATIVO ⁽¹⁾



INFORMAÇÕES GERAIS

- INDEXADOR CRI: **IPCA 100%**
- PRAZO DO CRI: **IGUAIS AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**
- RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS ⁽²⁾: **38% DO FUNDO**

⁽¹⁾ EM MILHÕES DE REAIS

⁽²⁾ 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 M²



TIPO CONTRATO

ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE

61 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 m² 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 M²TIPO CONTRATO
ATÍPICOPRAZO REMANESCENTE
199 MESESÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUALMULTA 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 m² 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 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
65 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 m² de terreno.



AIR LIQUIDE

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

17.800 M²



TIPO CONTRATO

ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE

105 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 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
105 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE



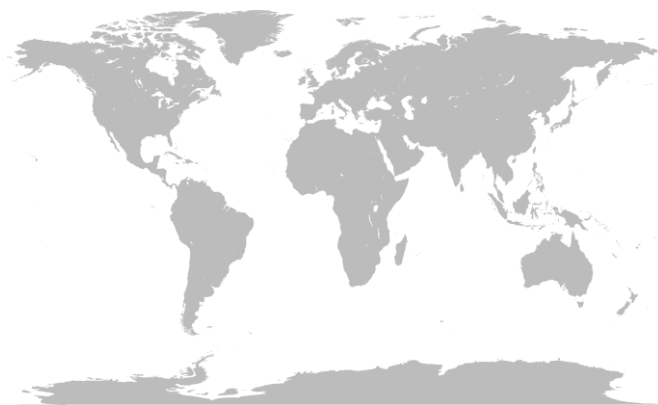
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



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 M² 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



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