



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 22

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
31.10.22

DATA PAGAMENTO
08.11.22

RENDIMENTO
R\$ 0,082/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
OUTUBRO/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

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

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

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

556,46

(R\$ milhões)

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

9,68

(R\$ / cota)

VALOR
PATRIMONIAL

584,29

(R\$ milhões)

RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾

-0,39%

em out/22

RENDIMENTO
DO MÊS

0,082

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾*

10,17%

a.a.

WAULT⁽³⁾

9,95

anos

VACÂNCIA

0%

física e financeira

ATIVOS
REAIS

6

imóveis

ABL
TOTAL

+175K

m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

16.300

investidores

LIQUIDEZ
MÉDIA

1,1M

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/10/2022; (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

No dia 31 de outubro o fundo celebrou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda, referente a venda do imóvel de Jandira alugado para o Almanara. Dando continuidade às tratativas, em 08 de novembro o fundo concluiu a alienação, através da celebração da escritura pública de compra e venda.

Assim, o GALG11 já recebeu a quantia de R\$ 32.000.000,00, atualmente no caixa do fundo, e fará jus a mais duas parcelas no valor de R\$ 3.000.000,00 cada, sendo a primeira em janeiro de 2023 e a segunda em julho de 2023.

Conforme apresentado anteriormente, a conclusão deste ciclo de investimento gerou um retorno global de 38% no período, equivalente a um TIR (taxa interna de retorno) de 18,31% a.a.. Tais resultados foram alcançados não apenas pelo bom preço de aquisição do ativo na época, mas também pela capacidade da gestão em extrair valor da operação em uma venda superior à média transacionada na região.

Por fim, ressaltamos que este movimento segue o compromisso da gestão de entregar valor aos cotistas do fundo de maneira ativa e para isso, se valendo sempre de todos os momentos do ciclo imobiliário, sejam eles uma boa aquisição, gestão da locação adequação do imóvel, exploração de áreas adicionais e venda do ativo seja pelo alcance do ponto ótimo, seja por uma proposta que justifique a antecipação do ciclo de investimento e seu encerramento.

Obs.: A informações contidas neste relatório ainda trazem o ativo de Jandira, uma vez que a locação do imóvel foi computada para os resultado do mês.

Highlights da Operação

- Preço de Venda **R\$ 6.000.000,00 acima** do Valor de Compra
 - (**Venda: R\$ 38MM** | Compra: R\$ 32MM);
- Gestão ativa / reciclagem carteira;
- **Retorno Total de 38%** em aproximadamente 2 anos;
- **Superior à inflação e CDI** acumulados no período;
 - IPCA: 16,5%;
 - CDI: 14%
- Retorno Anualizado da Operação **(TIR) de 18,31% a.a.;**
- Valor de Venda **(R\$ 6.780 /m²)** equivalente a imóveis 100% refrigerados;
 - Total Refrigerado Almanara: **~10% da área locável total;**
- Significativamente **superior à média de vendas** de imóveis logísticos da região **(R\$ 3.350 - 3.750 /m²);**

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de outubro 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 08/nov/2022 para aqueles que possuíam cotas em 31/out/2022.

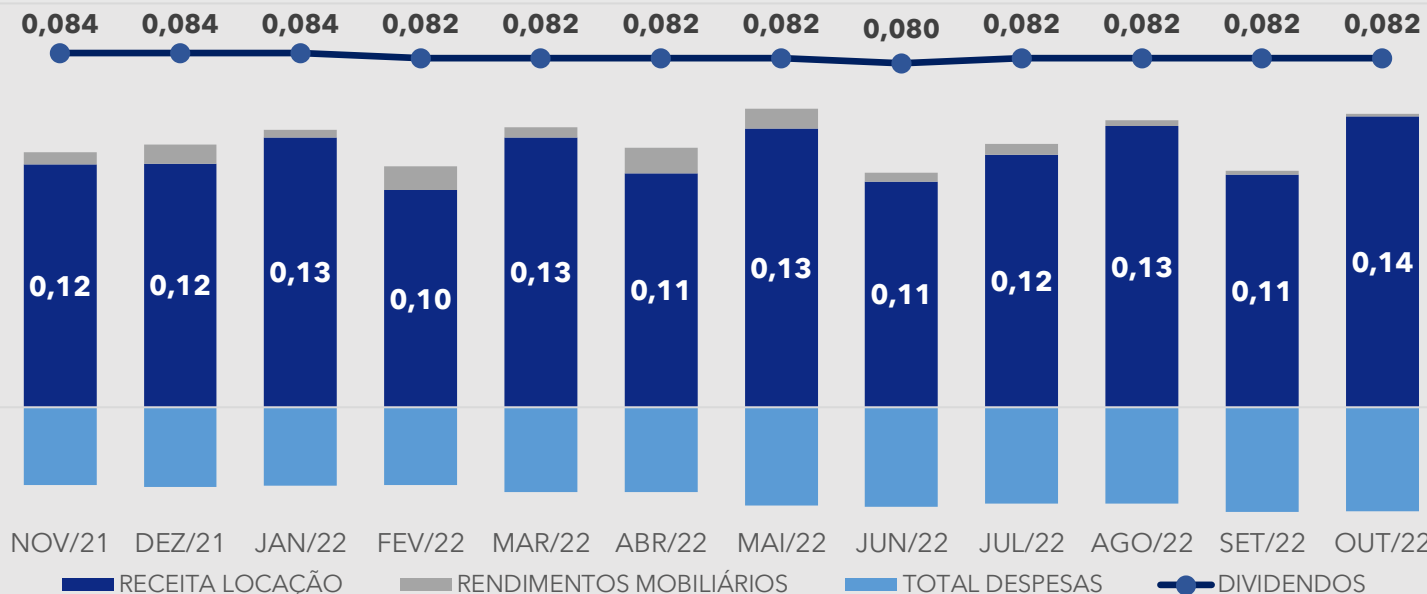
Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras.

Até o momento, todos imóveis da carteira tiveram seus aluguéis reajustados normalmente, conforme previsto nos contratos de locação.

Por fim, 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\$)

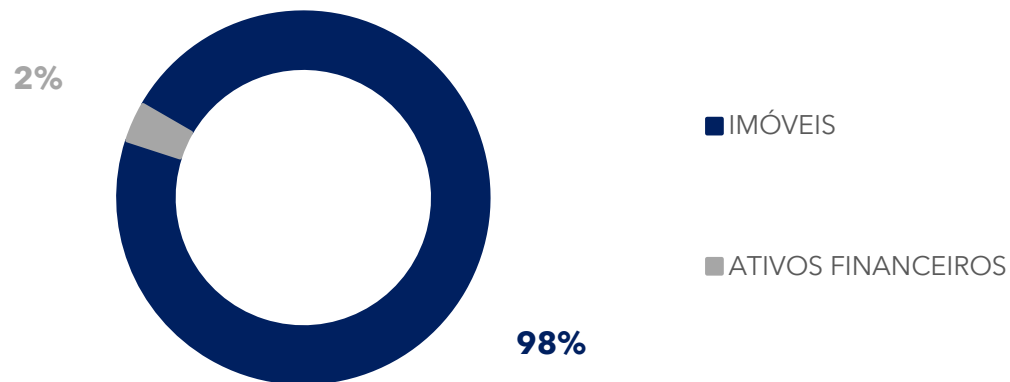


DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	AGO/22	SET/22	OUT/22	2S2022
RECEITA LOCAÇÃO	6.879.629,62	7.131.304,69	7.131.304,69	28.021.882,19
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	7.674.388,15	6.336.546,16	7.926.063,22	28.816.640,72
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	150.201,41	112.337,53	76.294,23	637.194,80
TOTAL DE RECEITAS	7.824.589,56	6.448.883,69	8.002.357,45	29.453.835,52
TOTAL DE DESPESAS	(2.631.228,13)	(2.861.403,89)	(2.836.960,73)	(10.965.428,17)
RESULTADO	5.193.361,43	3.587.479,80	5.165.396,72	18.488.407,35
RESULTADO POR COTA	0,090	0,062	0,090	0,322
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,082	0,082	0,082	0,328
ACUMULADO NO SEMESTRE	0,005	(0,014)	(0,006)	(0,006)
ACUMULADO POR COTA HISTÓRICO	0,047	0,027	0,035	0,035

PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

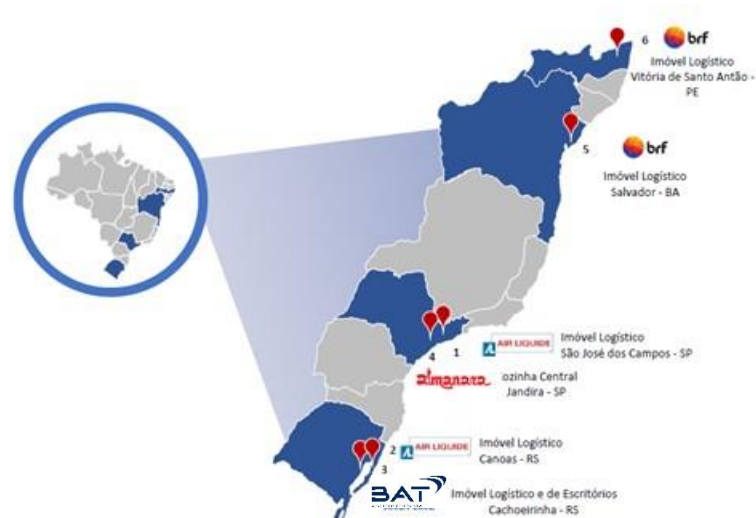
VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

9,95
ANOS

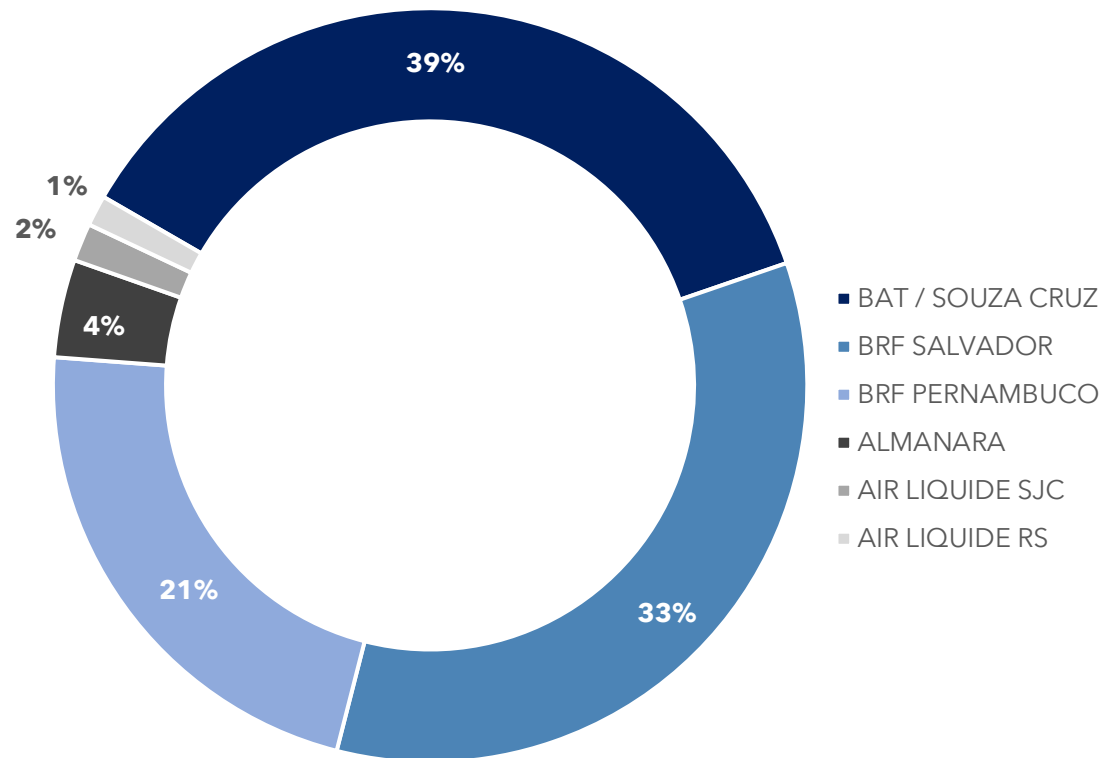
REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



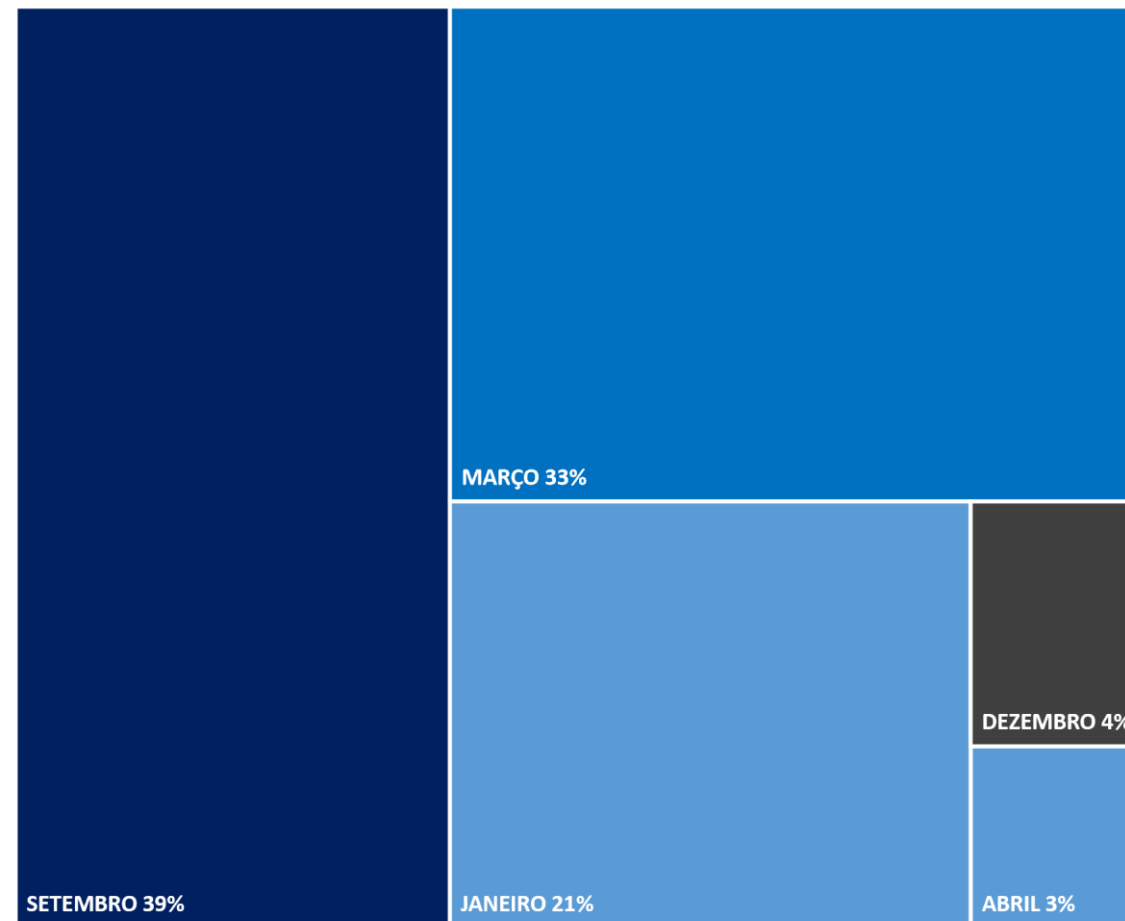
PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

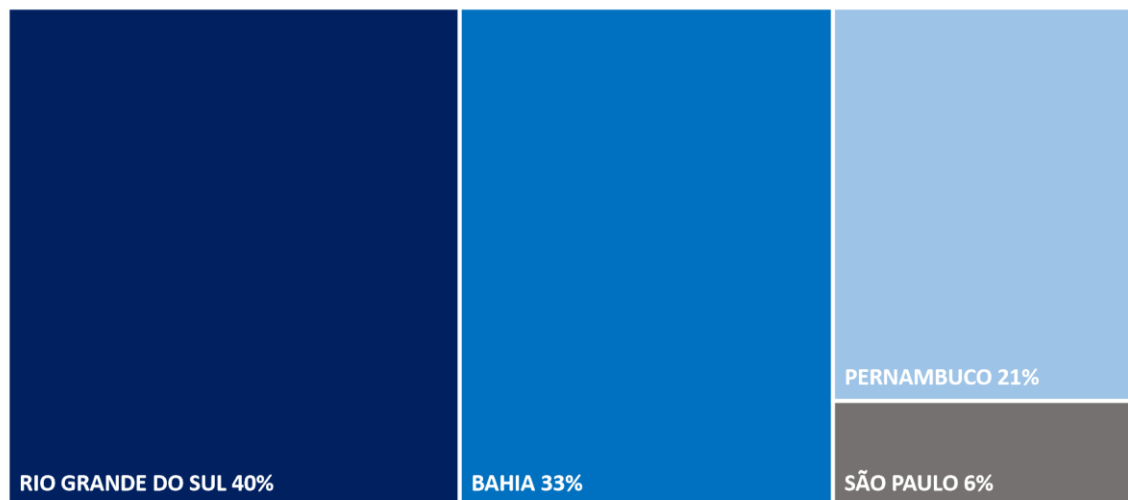
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



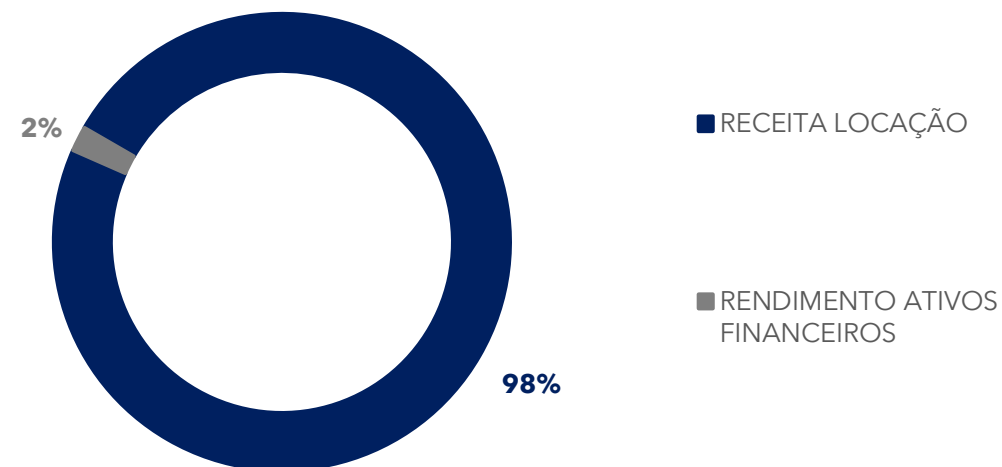
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

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
ALMANARA JANDIRA	ATÍPICO	5.602	IPCA	01/11/2037	DEZEMBRO
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 MÊS DE JUL/22

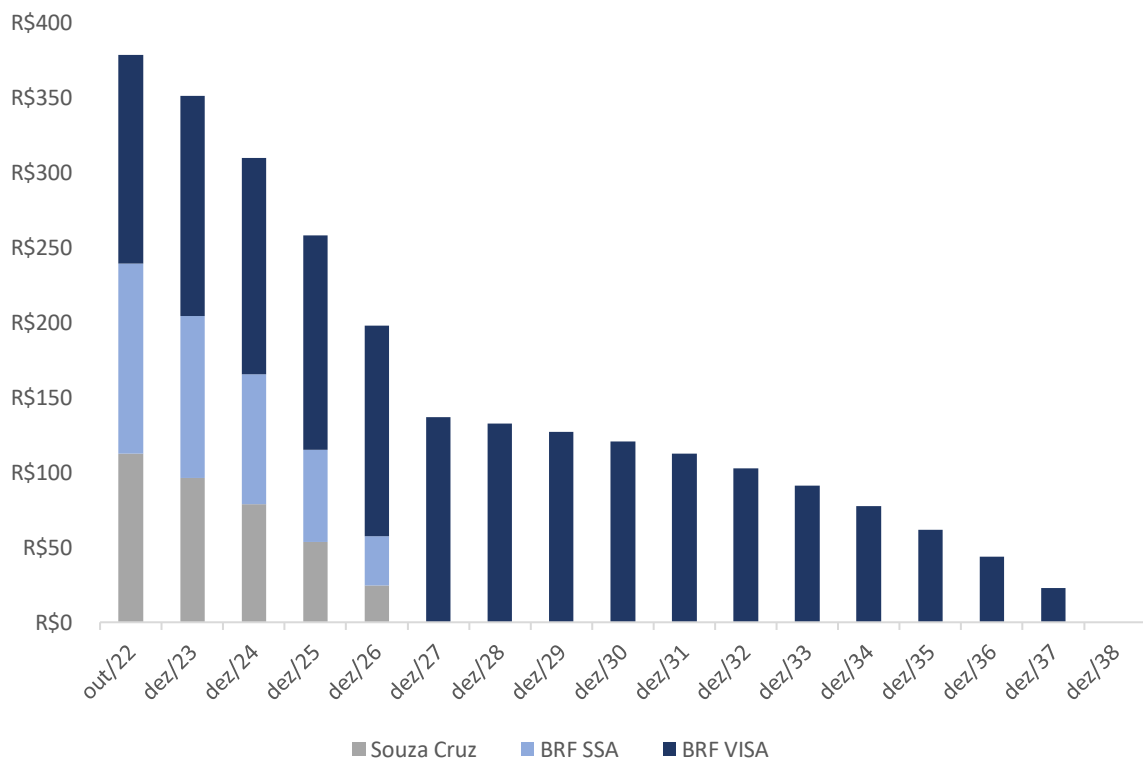
(2) REGIME CAIXA



PERFIL DA DÍVIDA

O fundo atualmente possui 6 imóveis, sendo que 3 deles possuem dívidas emitidas cedendo parte de seus recebíveis. 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.

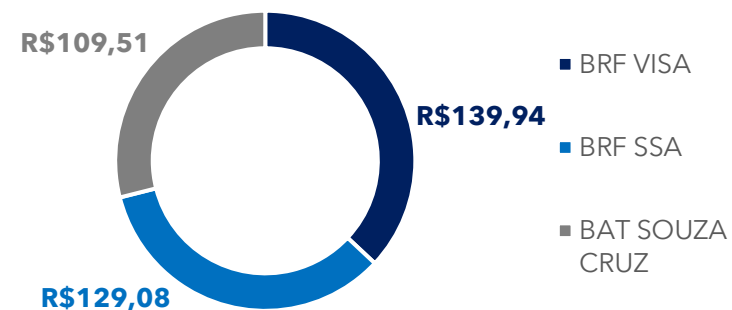
PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs (R\$ MM)



ALAVANCAGEM ⁽¹⁾



CRI POR ATIVO ⁽¹⁾



INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI	IPCA 100%
PRAZO DO CRI	IGUAIS AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS ⁽²⁾	36% 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

62 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**

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 M²TIPO CONTRATO
ATÍPICOPRAZO REMANESCENTE
200 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
66 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.





ALMANARA

JANDIRA | SP

ENDEREÇO
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

5.602 M²



TIPO CONTRATO

ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE

186 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 m² 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 M²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
106 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
106 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE



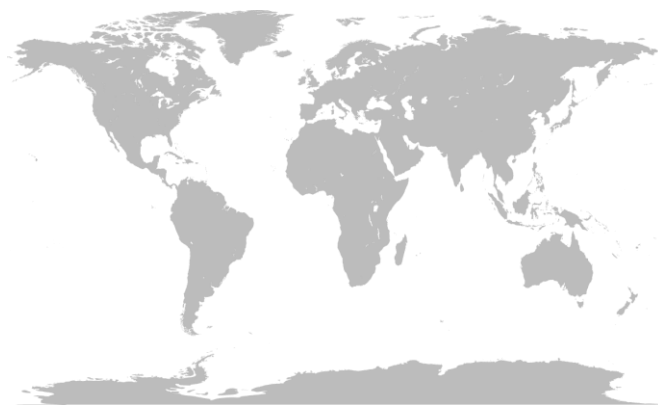
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



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