



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 22

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
30.09.22

DATA PAGAMENTO
07.10.22

RENDIMENTO
R\$ 0,082/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
SETEMBRO/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

ADMINISTRADOR
BRL TRUST

CONSULTOR IMOBILIÁRIO
**GUARDIAN
GESTORA**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS
MENSAL

PRAZO DURAÇÃO FUNDO
INDETERMINADO

TOTAL DE COTAS EMITIDAS
57.485.300

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
**0,95% A.A. A
1,01% A.A. ⁽¹⁾**

TAXA DE PERFORMANCE
20%
SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

BENCHMARK
IPCA + 6% A.A.

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

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

563,35

(R\$ milhões)

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

9,80

(R\$ / cota)

VALOR
PATRIMONIAL

583,17

(R\$ milhões)

RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾

0,53%

em set/22

RENDIMENTO
DO MÊS

0,082

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾*

10,04%

a.a.

WAULT⁽³⁾

10,03

anos

VACÂNCIA

0%

física e financeira

ATIVOS
REAIS

6

imóveis

ABL
TOTAL

+175K

m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

12.586

investidores

LIQUIDEZ
MÉDIA

804K

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/09/2022; (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

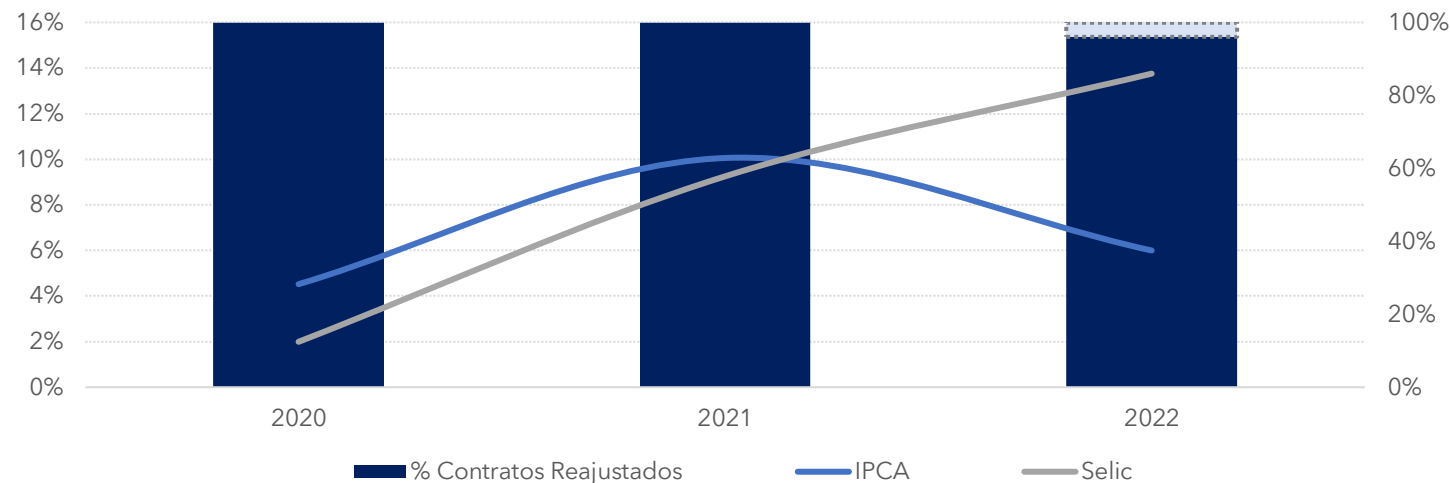
No dia 30 de Setembro, foi realizada mais uma reunião do Comitê de Política Monetária (Copom). Após 12 encontros com viés de aumento da taxa básica de juros (Selic), essa foi a primeira vez desde março de 2021 que o Comitê optou pela manutenção da Selic.

Apesar da escolha do Copom pela estabilidade da taxa da básica de Juros em 13,75% a.a., os comentários presentes na ata da reunião foram firmes em relação à necessidade de vigilância nas pressões inflacionárias ainda presentes na economia brasileira, bem como nas ameaças externas.

Chamou a atenção a declaração do comitê, onde afirma que “.. **a incerteza em torno das suas premissas e projeções atualmente é maior do que o usual.**”. Tal aceno, vem no sentido de ressaltar a preocupação do Comitê não somente às questões internas, mas também aos movimentos inéditos de elevação conjunta do juros nas principais economias mundiais e suas consequências.

Diante desse cenário desafiador, mais uma vez a reforçamos importância da estratégia da adotada pela gestão na formatação do portfólio do GALG11. A combinação de seus inquilinos e contratos fortes permitiu a travessia desse ciclo sem prejuízos ao fluxo de caixa contrato e, conseqüentemente, aos dividendos dos cotistas. Durante os dois últimos anos todos os contratos tiveram seus reajustes aplicados em sua totalidade, restando apenas o contrato do Almanara que tem como data base o mês de Dezembro.

% CONTRATOS REAJUSTADOS, IPCA & SELIC



TAXAS DE JUROS MERCADOS INTERNACIONAIS

PAÍS	ÚLTIMO (%) SET/22	ANTERIOR (%)	TENDÊNCIA
Japão	-0.1	-0.1	=
Suíça	0.5	-0.25	↑
Zona Euro	1.25	0.5	↑
Reino Unido	2.25	1.75	↑
Austrália	2.6	2.35	↑
Canadá	3.25	2.5	↑
Estados Unidos	3.25	2.5	↑
China	3.65	3.65	=
Índia	5.9	5.4	↑
África Do Sul	6.25	5.5	↑
Rússia	7.5	8	↓
México	9.25	8.5	↑
Brasil	13.75	13.75	=

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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

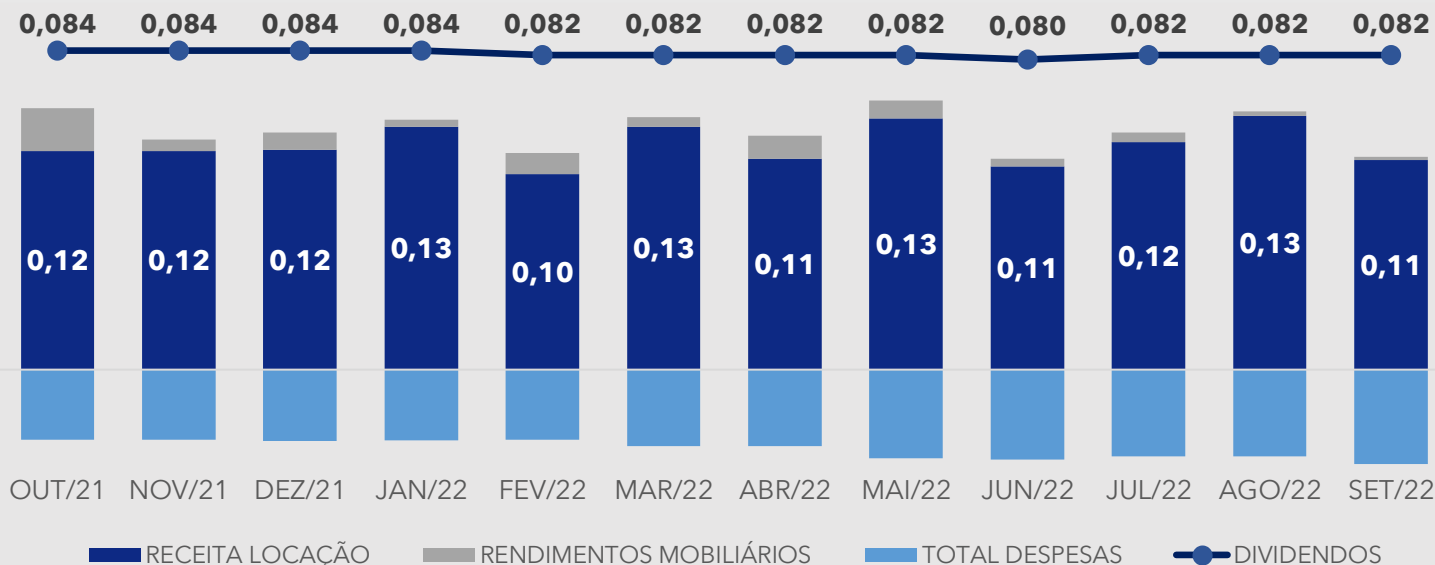
O pagamento foi realizado em 07/out/2022 para aqueles que possuíam cotas em 30/set/2022.

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.



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	JUL/22	AGO/22 ⁽¹⁾	SET/22	2S2022
RECEITA LOCAÇÃO	6.879.643,19	7.674.388,15	6.336.546,16	20.890.577,50
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	298.361,63	150.201,41	112.337,53	560.900,57
TOTAL DE RECEITAS	7.178.004,82	7.824.589,56	6.448.883,69	21.451.478,07
TOTAL DE DESPESAS	(2.635.835,42)	(2.631.228,13)	(2.861.403,89)	(8.128.467,43)
RESULTADO	4.542.169,40	5.193.361,43	3.587.479,80	13.323.010,63
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.713.794,60	4.713.794,60	4.713.794,60	14.141.383,80
RESULTADO POR COTA	0,079	0,090	0,062	0,232
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,082	0,082	0,082	0,246
RESULTADO POR COTA HISTÓRICO	2.206.988,51	2.858.180,54	1.080.673,71	1.080.673,71
ACUMULADO POR COTA HISTÓRICO	0,038	0,050	0,030	0,030

(1) CONTÉM ALUGUEL DA BAT ADIANTADO.

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de setembro (30/set/2022) com o valor de R\$ 9,80 representando um div. yield de 10,04% a.a. sobre os dividendos de R\$ 0,082 /cota do referido mês.

Ao final do mês de setembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,32%.

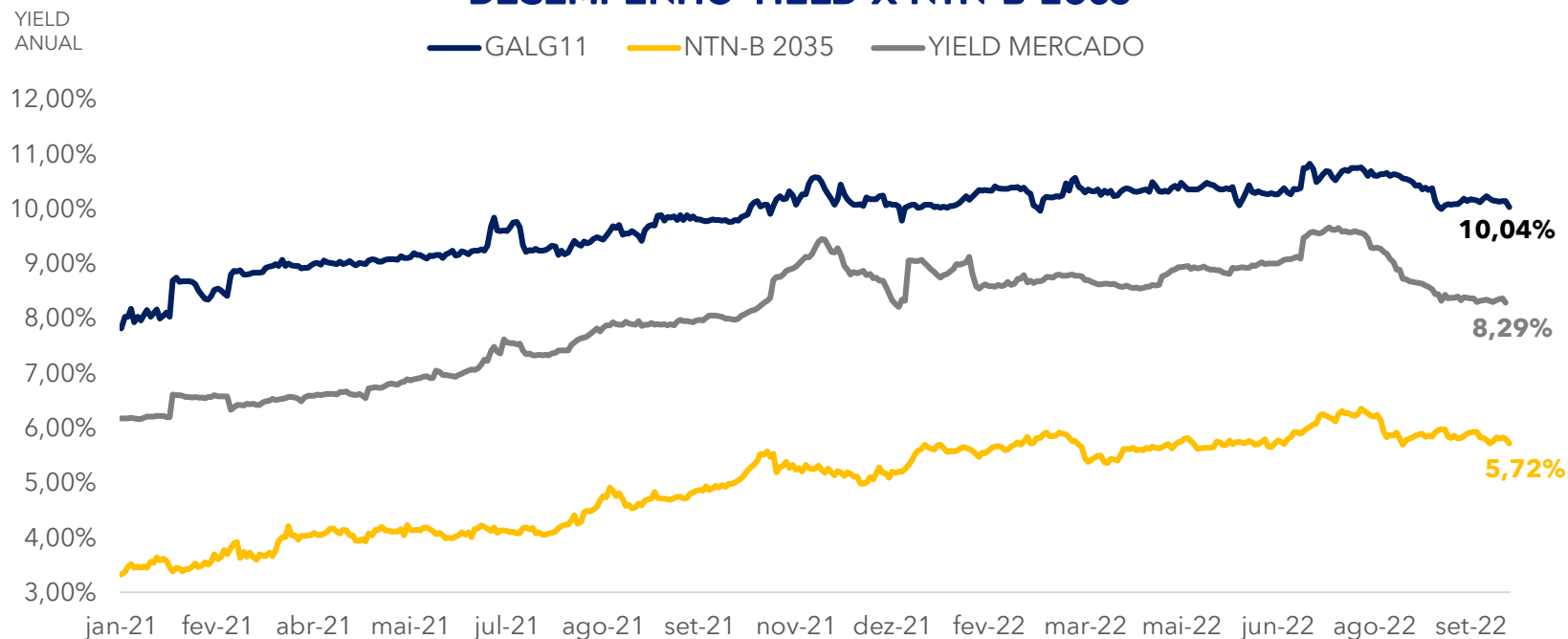
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

LIQUIDEZ

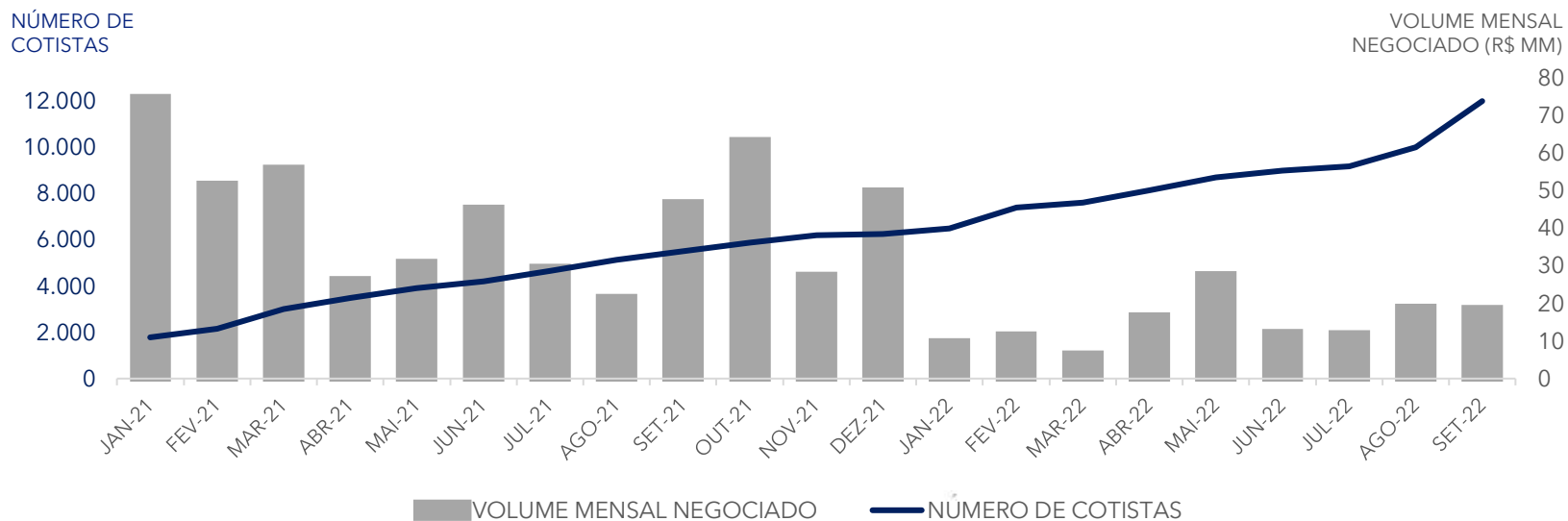
O fundo teve um total de 36.391 negociações no mês de setembro, movimentando R\$ 16,89 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 804 mil. No mês de setembro o fundo atingiu a marca de mais de 12.000 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

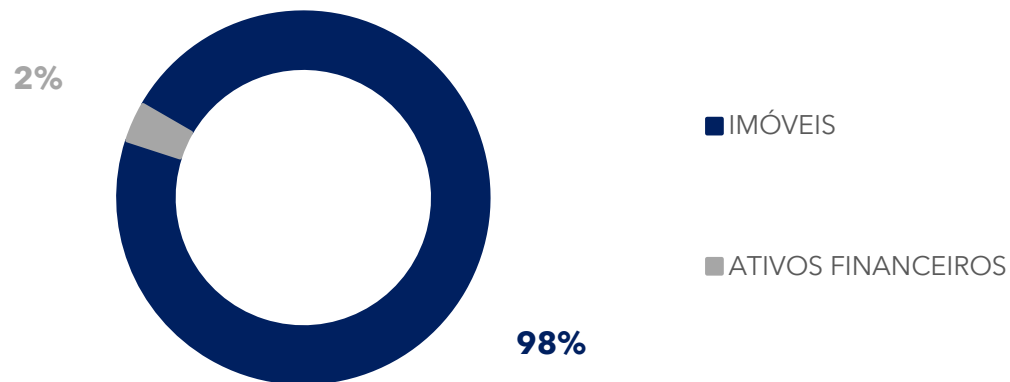


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

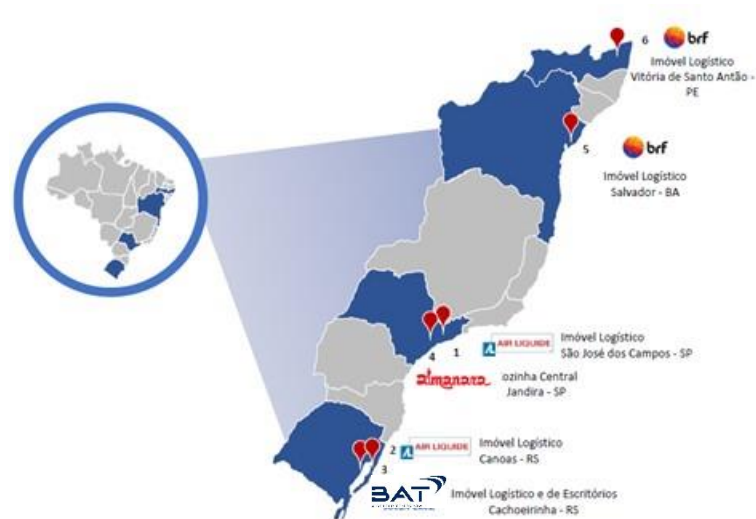
VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

10,03
ANOS

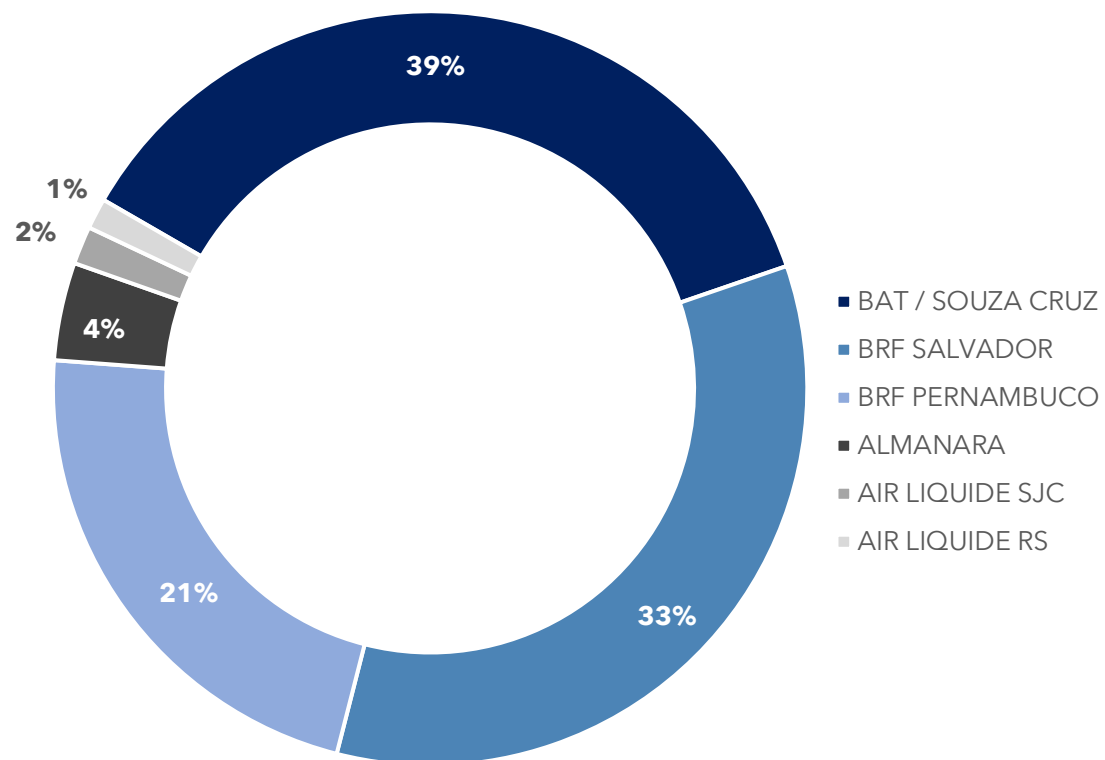
REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



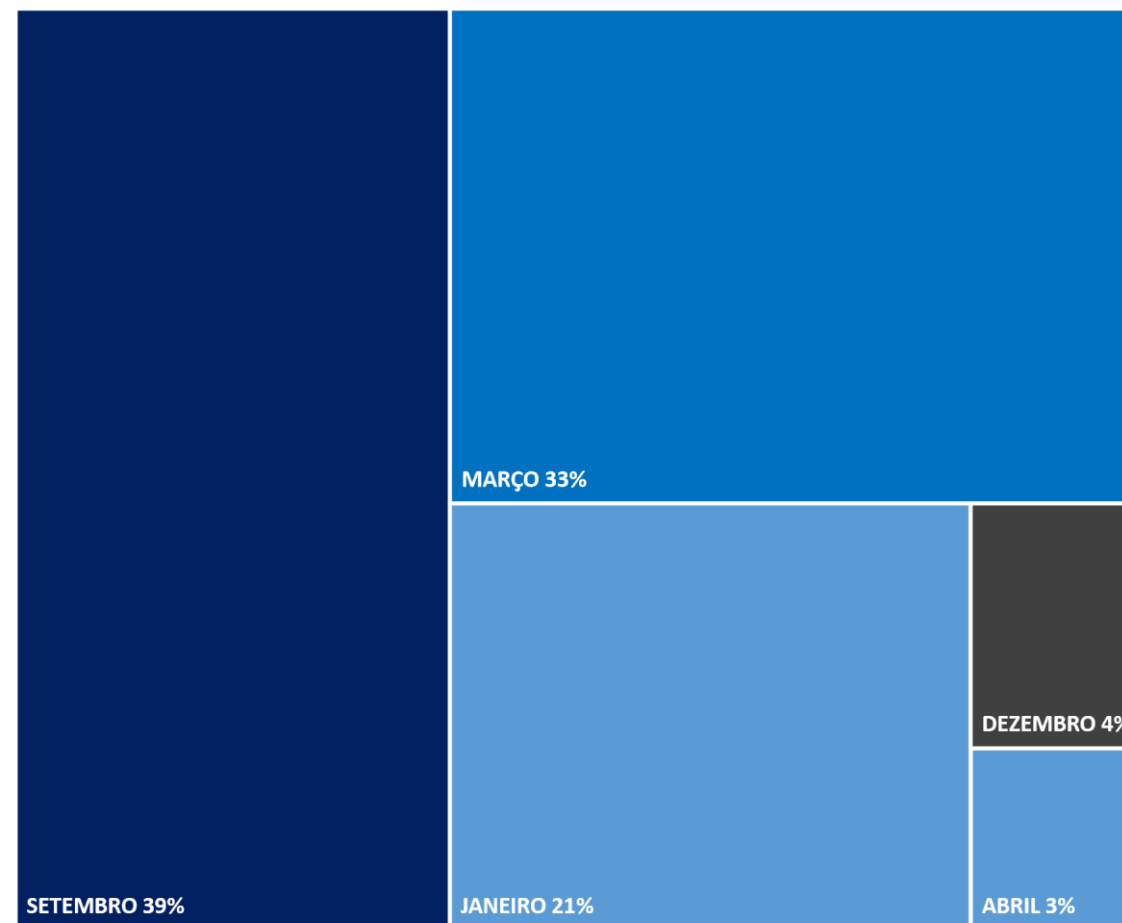
PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

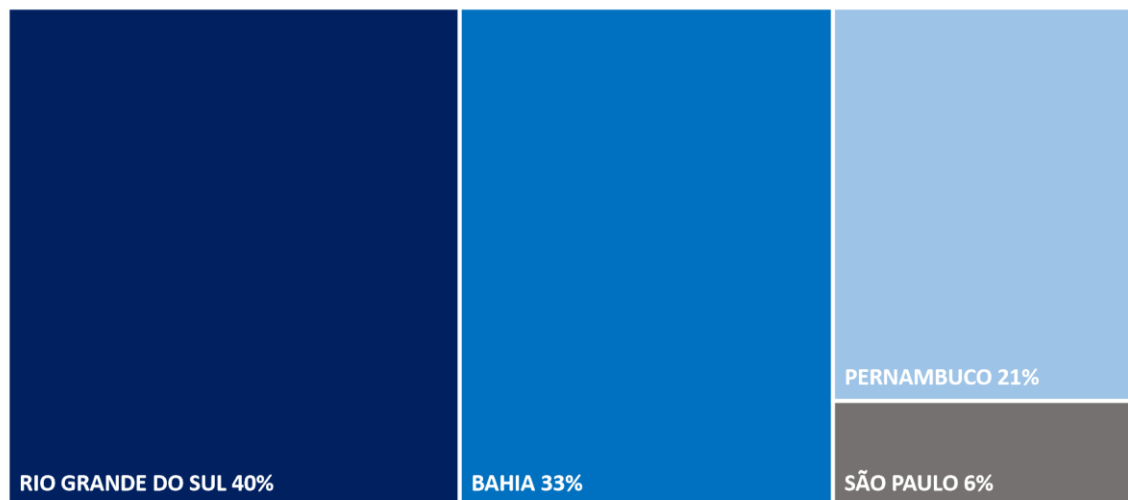
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



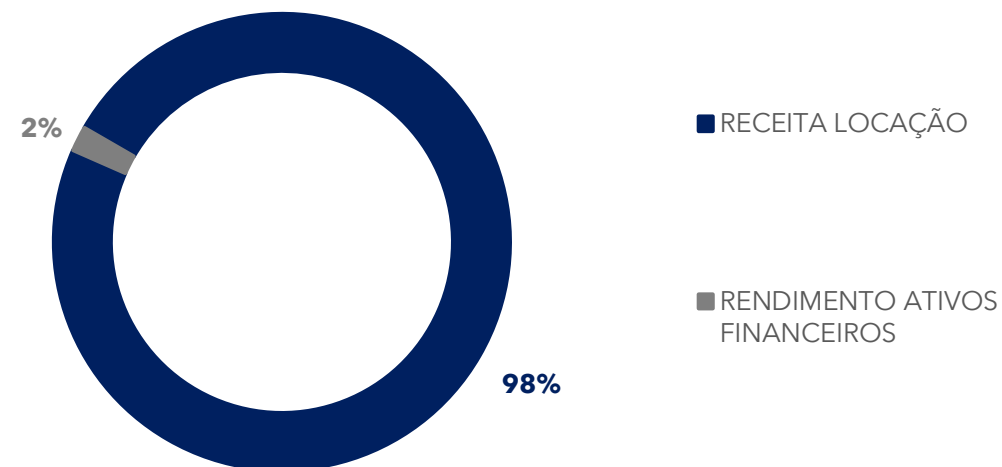
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

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

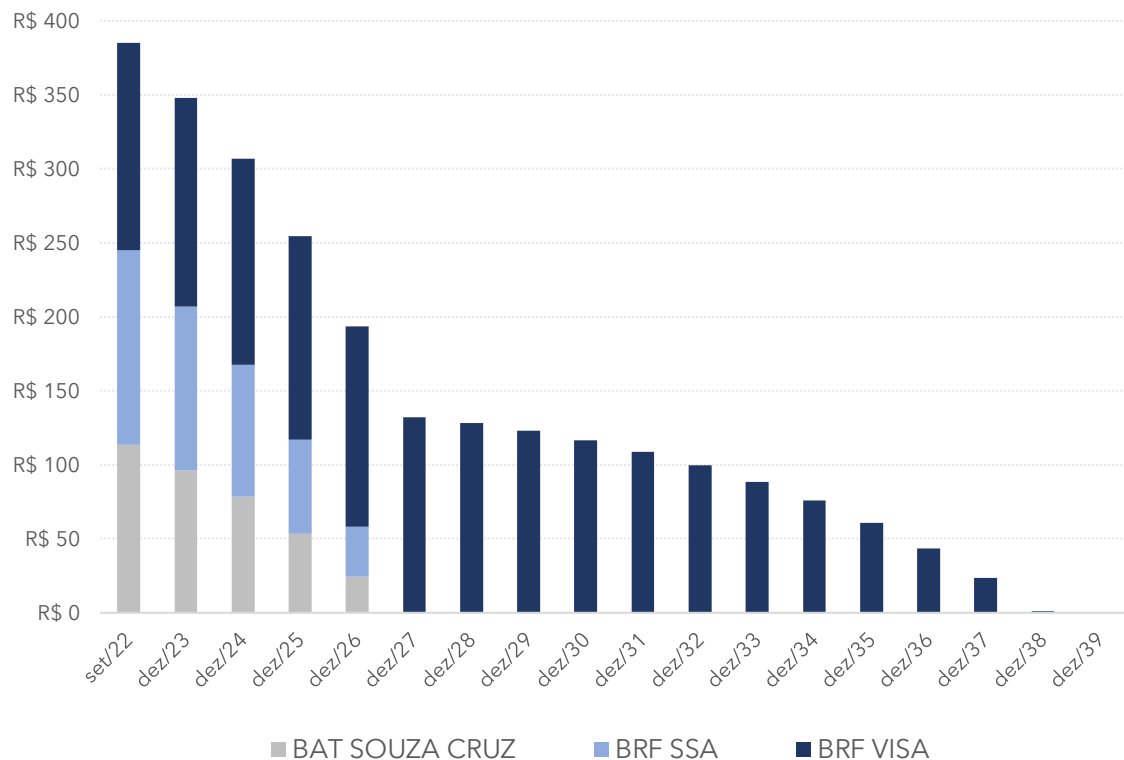
(2) REGIME CAIXA



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.

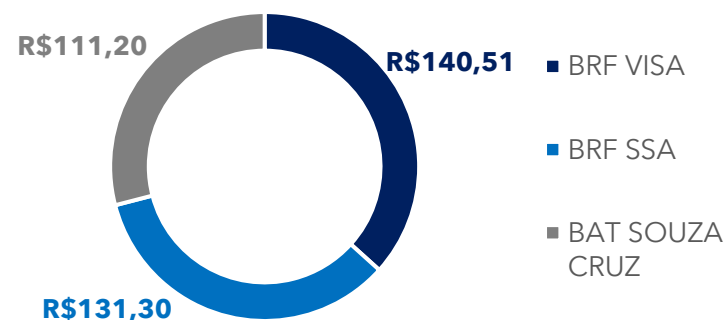
PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs (R\$ MM)



ALAVANCAGEM ⁽¹⁾



CRI POR ATIVO ⁽¹⁾



INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI	IPCA 100%
PRAZO DO CRI	IGUAIS AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS ⁽²⁾	37% 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

63 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
201 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
67 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

187 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

107 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
107 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE



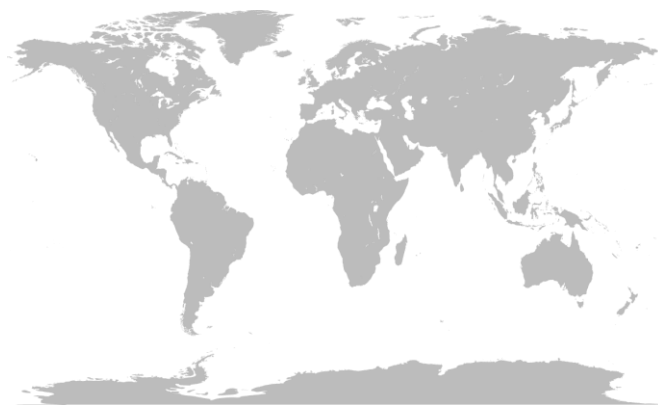
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



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