



**FII**  
**GUARDIAN**  
**LOGÍSTICA**  
**GALG11**

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 22

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**31.01.22**

DATA PAGAMENTO  
**14.02.22**

RENDIMENTO  
**R\$ 0,84/COTA**

MÊS DE REFERÊNCIA  
**JANEIRO/21**



## 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 <b>GALG11</b>	PERIODICIDADE RENDIMENTOS <b>MENSAL</b>	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <b>0,95% a.a. a 1,01% a.a. <sup>(1)</sup></b>
ADMINISTRADOR <b>BRL TRUST</b>	PRAZO DURAÇÃO FUNDO <b>INDETERMINADO</b>	TAXA DE PERFORMANCE <b>20%</b> <small>SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK</small>
CONSULTOR IMOBILIÁRIO <b>GUARDIAN GESTORA</b>	TOTAL DE COTAS EMITIDAS <b>5.748.530</b>	BENCHMARK <b>IPCA + 6% a.a.</b>

<sup>(1)</sup> EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO.

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>
**574,28**  
(R\$ milhões)
VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>
**99,90**  
(R\$ / cota)
VALOR  
PATRIMONIAL
**612,88**  
(R\$ milhões)
RETORNO  
<sup>(1)(2)</sup>
**-2,10%**  
em jan/21
RENDIMENTO  
DO MÊS
**0,84**  
(R\$/cota/mês)
DIVIDEND  
YIELD<sup>(1)</sup>
**10,09%**  
a.a.
WAULT<sup>(3)</sup>
**11,05**  
anos

VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira
ATIVOS  
REAIS
**6**  
imóveis
ABL  
TOTAL
**+175k**  
m<sup>2</sup> locáveis
TOTAL DE  
COTISTAS
**+6.500**  
investidores
LIQUIDEZ  
MÉDIA
**384,9k**  
(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/01/2022; (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.

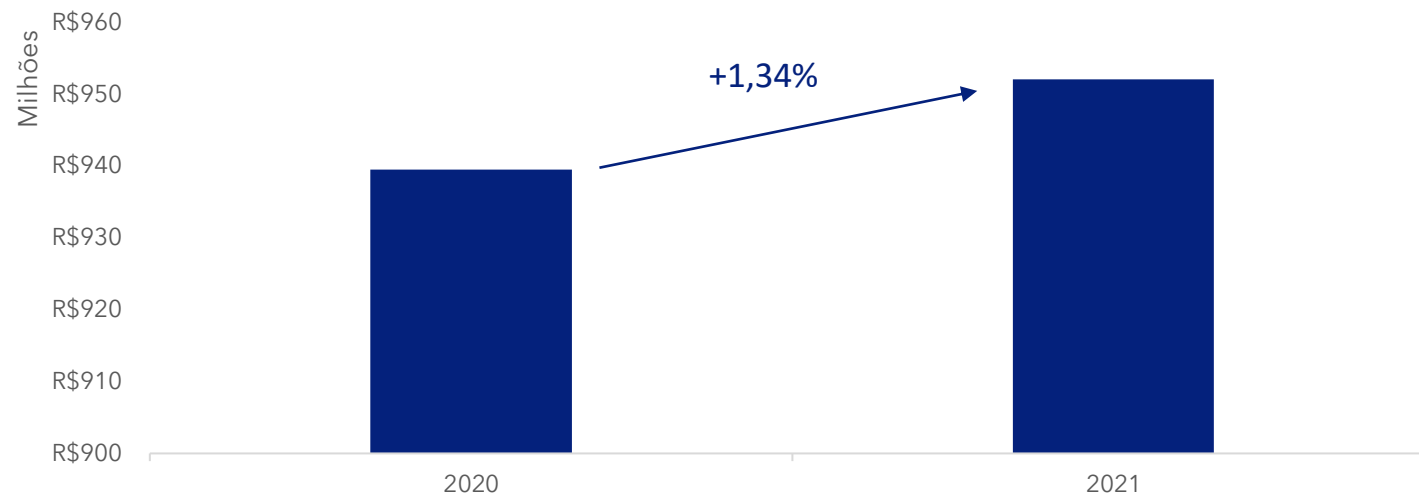
# COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de Janeiro foi concluído a reavaliação anual do portfólio do GALG11 atingindo uma valorização de 1,34% em relação ao ano anterior, conforme fato relevante no link a seguir: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=265007>. Vale ressaltar o esforço da gestão em trazer uma empresa de primeira linha como a Colliers, para a realização dos serviços supracitados.

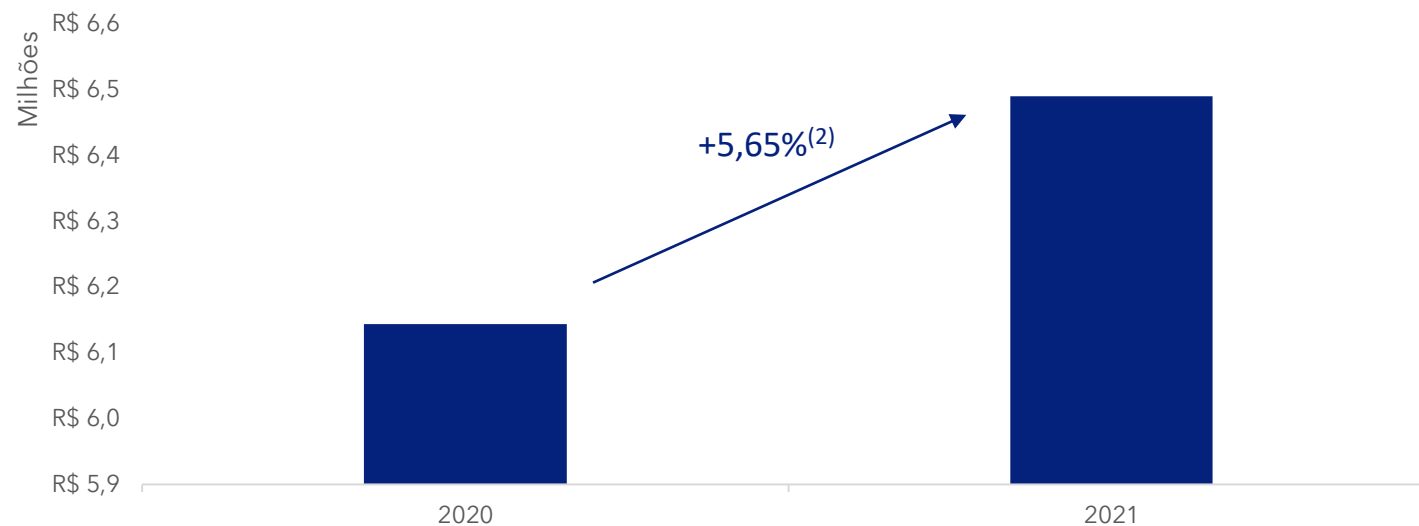
Ainda, vale destaque que durante todo o ano de 2021 a gestão não teve problemas em repassar 100% dos índices de reajuste ao seus inquilinos, chancelando mais uma vez a robustez dos contrato de locação e consequentemente dos dividendos do fundo. Tal cenário não foi comum à todos os players do mercado que, seja por possuírem indexadores como IGP-M, que apresentaram alta significativamente superior ao IPCA, seja por terem contratos mais frágeis, facilitando uma eventual realocação de seus inquilinos, negociaram aplicação parcial dos índices ou forneceram desconto em seus contrato.

Por fim, o reajuste mais recente realizado no portfólio foi em Vitória de Santo Antão, locado para BRF. O aluguel foi corrigido pelo índice acumulado de 10,74%, com efeito caixa já no mês de janeiro.

## VALOR DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA GALG11



## RECEITA TOTAL DE LOCAÇÃO – PORTFÓLIO GALG11



(1) Receita Total de locação no mês de Dezembro de cada ano;

(2) 58% da carteira é reajustada até abril de cada ano, assim as receitas de 2021 ainda sofreram forte influência do IPCA 2020 que fechou em 4,52%.

# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de janeiro de 2022, o fundo distribuirá o valor de R\$0,84 por cota para os detentores das cotas GALG11.

O pagamento será realizado em 14/fev/2022 para aqueles que possuíam cotas em 31/jan/2022.

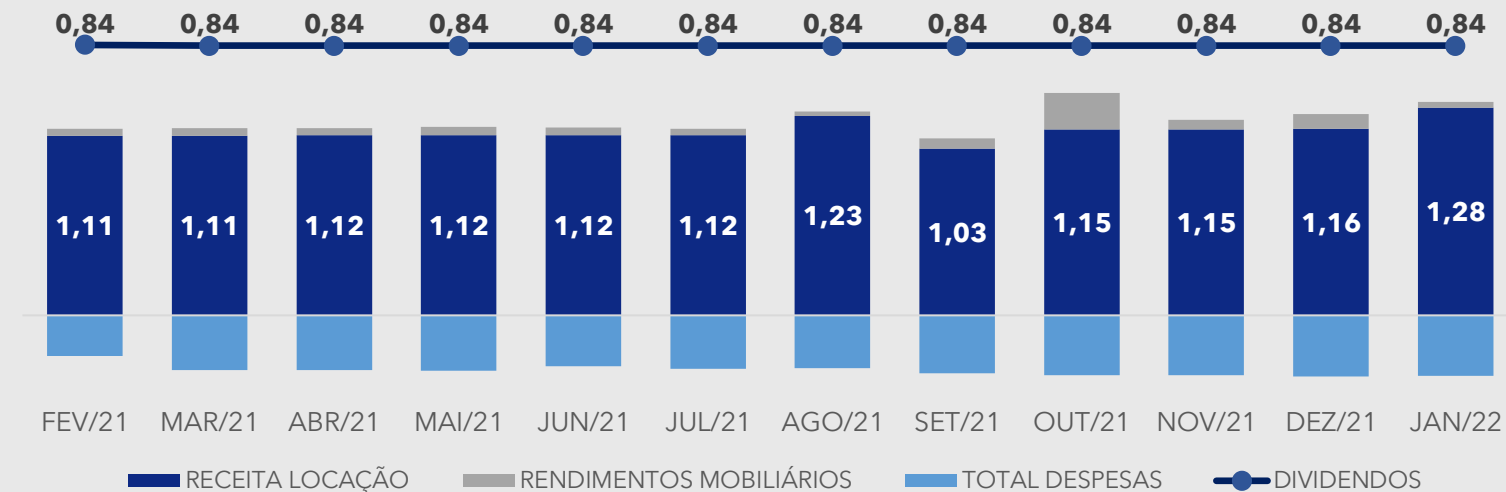
Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras de renda fixa.

No mês de Janeiro, a British American Tobacco realizou o pagamento de parte do aluguel do ativo de Cachoeirinha, referente a fevereiro, de maneira adiantada. Dessa forma, a receita de locação no mês de Janeiro foi superior às receitas anteriores e deverá ser menor no caixa de fevereiro.

Ao lado, seguem as receitas e despesas do fundo referentes aos últimos 12 meses.



## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	DEZ/21	JAN/22	12M
RECEITA LOCAÇÃO	6.489.784,95	7.359.534,95 <sup>(1)</sup>	77.037.602,16
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	509.706,58	204.646,70	4.365.900,42
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>6.999.491,53</b>	<b>7.564.181,65</b>	<b>81.403.502,58</b>
TOTAL DE DESPESAS	(2.122.052,49)	(2.147.924,42)	(22.977.622,33)
RESULTADO	4.877.439,04	5.416.257,22	58.425.880,25
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.714.946,04	4.828.765,20	56.819.958,70
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	1.732.857,03	2.320.349,05	1.605.921,55
RESULTADO POR COTA	0,87	0,94	10,39
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>	<b>10,10</b>
ACUMULADO POR COTA	0,31	0,40	0,28

(1) CONTÉM ALUGUEL DA BAT ADIANTADO.

# PERFORMANCE

## GALG11

### RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de janeiro (31/jan/2022) com o valor de R\$ 99,90 representando um dividend yield de 10,09% sobre os dividendos de R\$ 0,84 /cota do referido mês. A distribuição se manteve estável e a rentabilidade do GALG11 continua como uma das mais elevadas do setor.

Ao final do mês de janeiro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,56%.

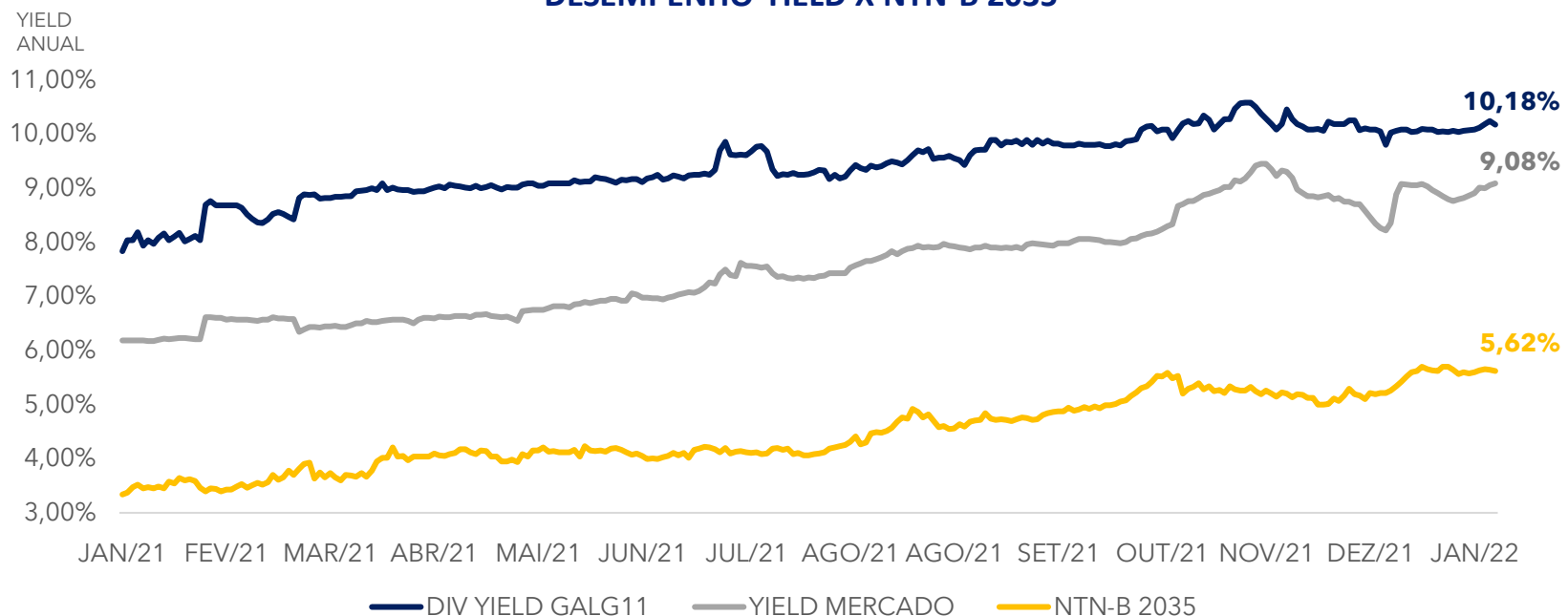
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

### LIQUIDEZ

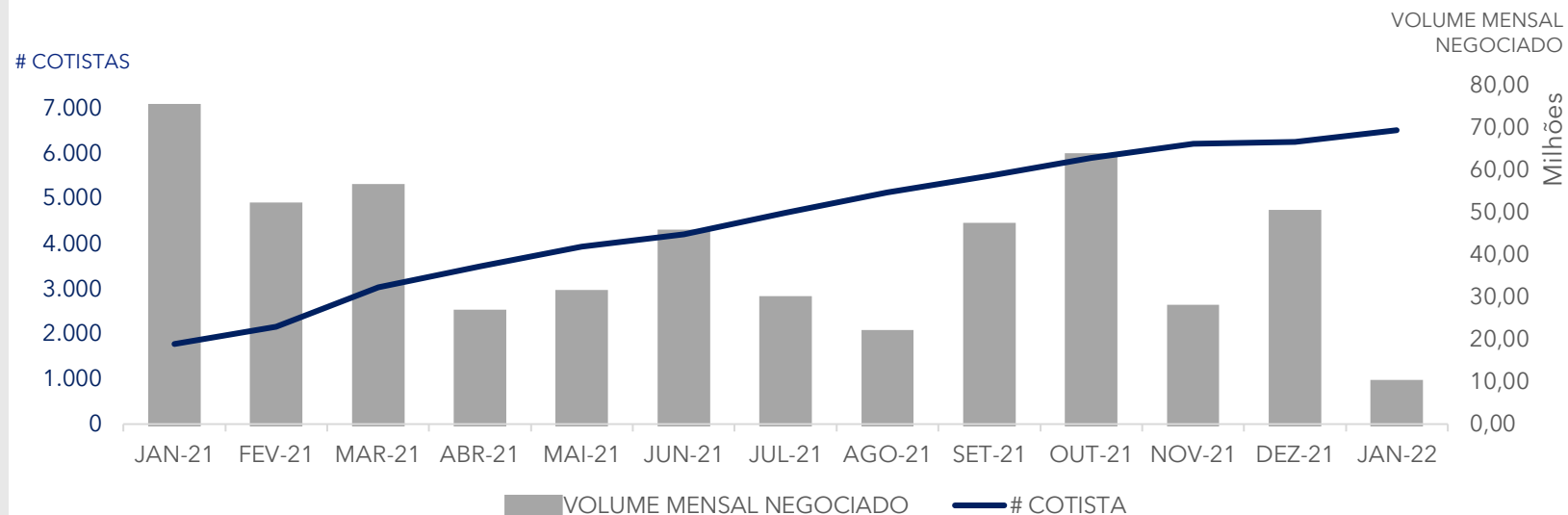
O fundo teve um total de 6.149 negociações no mês de janeiro, movimentando R\$ 8,08 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 384 mil. No mês de janeiro o fundo atingiu a marca de mais de 6.500 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



### DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035



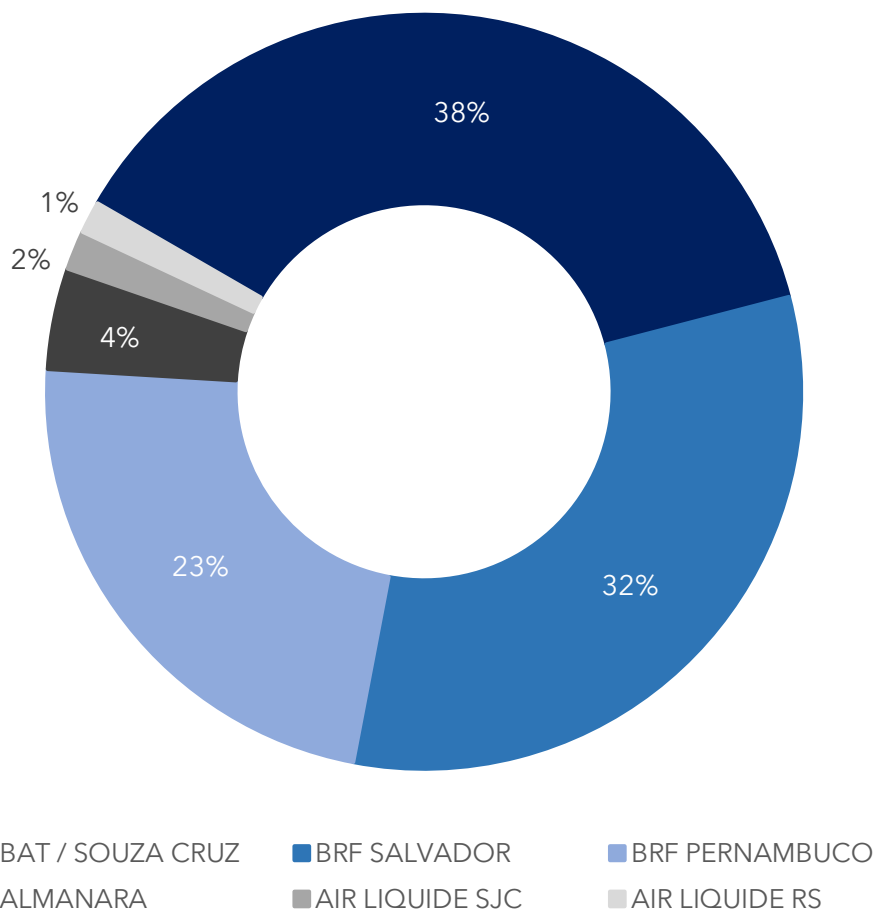
### EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO





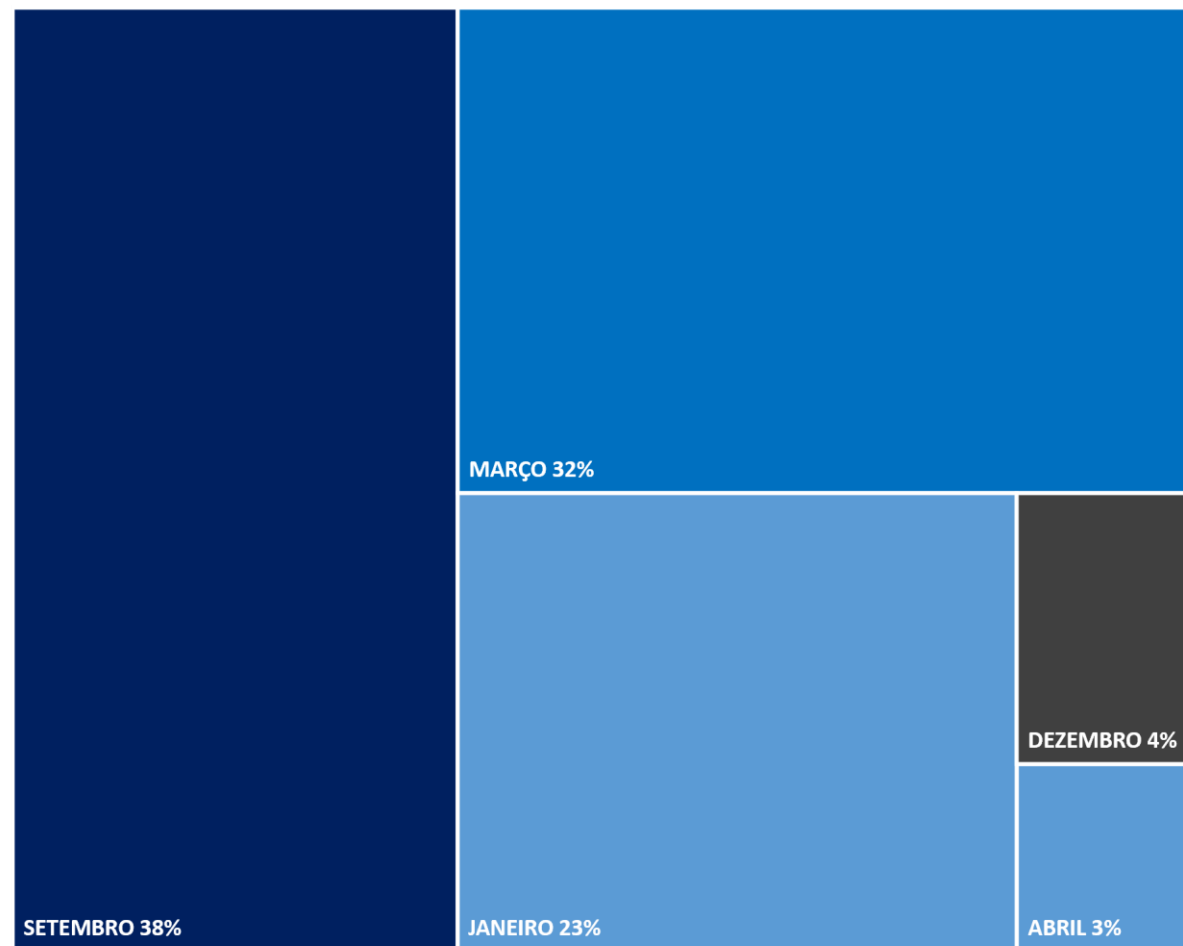
# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



## REAJUSTE DOS CONTRATOS

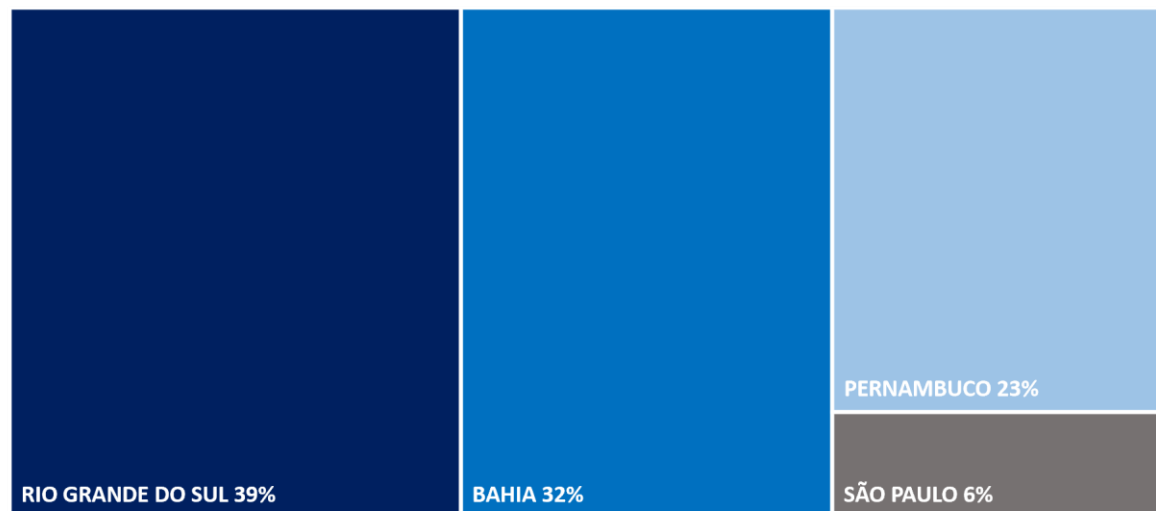
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



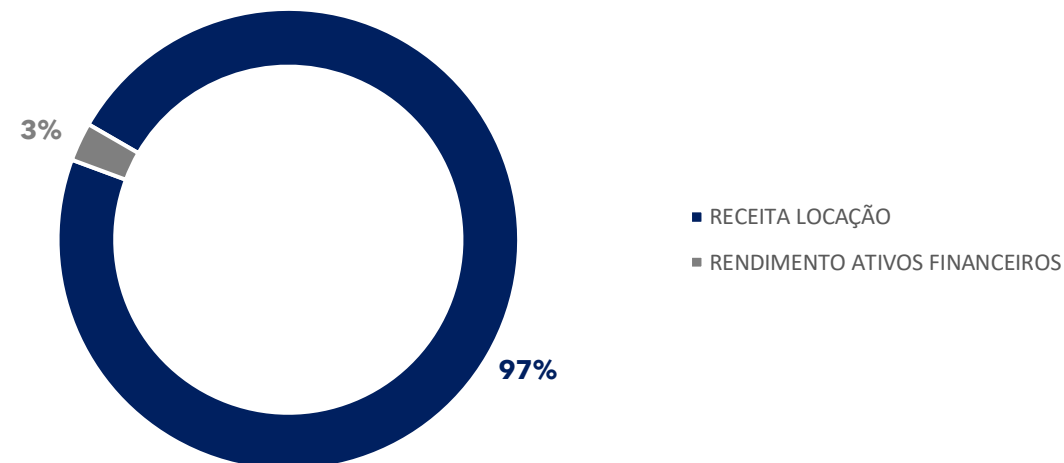
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de rating e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ESTADO



## RECEITA POR CLASSE DE ATIVO



## QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE <sup>(2)</sup>
<b>BAT-SOUZA CRUZ</b>   CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
<b>ALMANARA</b>   JANDIRA	ATÍPICO	5.602	IPCA	01/11/2037	DEZEMBRO
<b>AIR LIQUIDE</b>   CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>AIR LIQUIDE</b>   SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
<b>BRF</b>   SALVADOR	ATÍPICO	35.690	IPCA	15/12/2027	MARÇO
<b>BRF</b>   PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

(1) VALOR DOS IMÓVEIS LÍQUIDO DE DÍVIDAS  
(2) REGIME CAIXA



# PERFIL DA DÍVIDA

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

Considerando o perfil de ativos e locatários, bem como a segurança jurídica dos contratos de locação, os gestores do fundo viabilizaram taxas atrativas para as dívidas supracitadas, resultando em uma alavancagem positiva nas operações.

Dessa forma, unindo a gestão ativa imobiliária e financeira do fundo, seus gestores conseguiram otimizar os ganhos do portfólio e entregar mais valor aos seus cotistas.

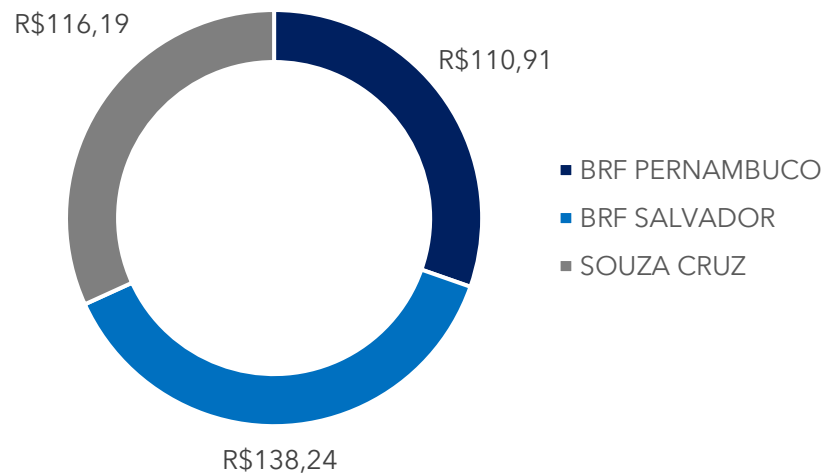
Por fim, ressaltamos que não houve carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas e seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos de locação. Dessa forma, atualmente as 3 dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão 100% liquidadas ao fim dos contratos de locação dos seus respectivos imóveis.



## ALAVANCAGEM <sup>(1)</sup>



## CRI POR ATIVO <sup>(1)</sup>



## INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

**IPCA** 100%

VENCIMENTO CRI

**EM LINHA**

COM  
CONTRATOS  
LOCAÇÃO

RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS <sup>(2)</sup>

**35%** DO FUNDO

<sup>(1)</sup> EM MILHÕES DE REAIS

<sup>(2)</sup> 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 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**68 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 m<sup>2</sup> de terreno.





# BRF VITÓRIA DE SANTO ANTÃO | PE

ENDEREÇO  
RODOVIA PE 50, S/Nº, KM 02



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**30.694 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**206 MESES**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE

**IPCA ANUAL**



MULTA 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**72 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 m<sup>2</sup> de terreno.





# ALMANARA JANDIRA | SP

ENDEREÇO  
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173



ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**5.602 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**192 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 m<sup>2</sup> de terreno.

# AIR LIQUIDE

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO  
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**17.800 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**112 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 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO

**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE

**112 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.



# 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**

ABREVIÇÃO 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 M<sup>2</sup> 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.



## CONTATO



ENDEREÇO

AV. PEDROSO DE MORAIS 1553, SÃO PAULO, SP 05419-001



EMAIL

RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE

+55 11 3098 8900



GUARDIAN  
GESTORA