GUARDIAN GESTORA

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO 23

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
31.03.23

DATA PAGAMENTO
10.04.23

RENDIMENTO
R$ 0,082/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
MARÇO/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.

GALG11

GUARDIAN GESTORA

VALOR DE MERCADO(1)	VALOR DE MERCADO(1)	VALOR PATRIMONIAL	RETORNO (1)(2)
475,40 (R$ milhões)	**8,27** (R$ / cota)	**532,02** (R$ milhões)	**+0,46%** em mar/23
RENDIMENTO DO MÊS	*DIVIDEND YIELD*(1)	*WAULT*(3)	VACÂNCIA
0,082 (R$/cota/mês)	**11,90%** a.a.	**9,42** anos	**0%** física e financeira
ATIVOS REAIS	ABL TOTAL	TOTAL DE COTISTAS	LIQUIDEZ MÉDIA
5 imóveis	**+171K** m² locáveis	**+30.800** investidores	**393K** (R$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/03/2023; (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

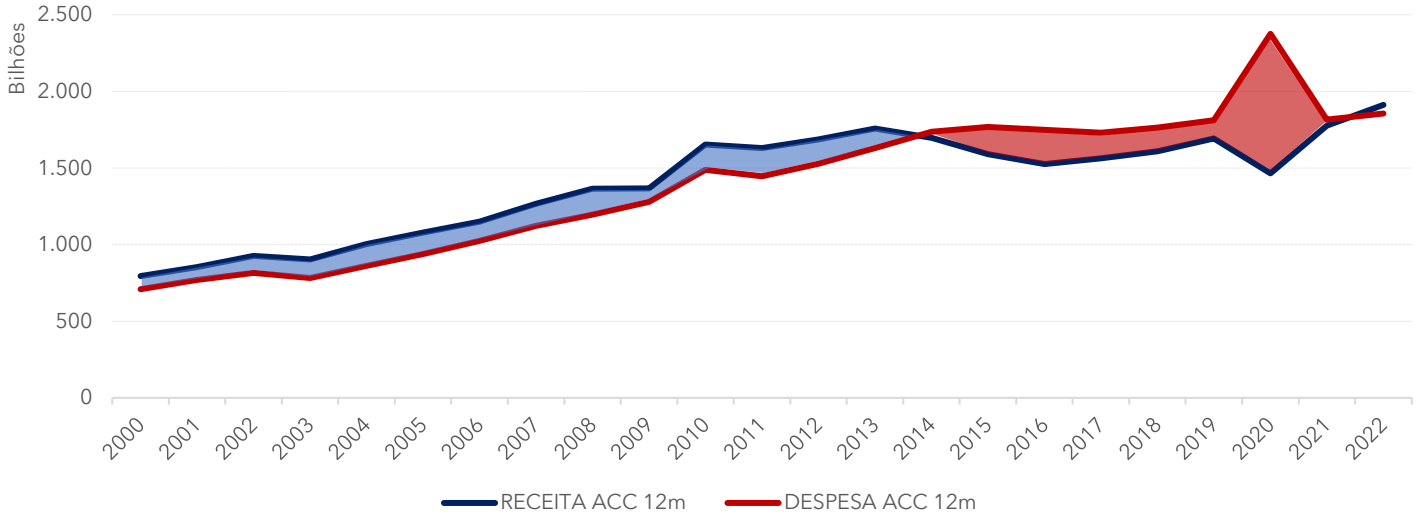
O principal assunto dos últimos meses é a taxa básica de juros, atualmente em 13,75%. Recentemente o governo federal entrou em uma espécie de "queda de braços" com o Banco Central questionando o alto valor do índice e cobrando o início de sua redução.

Sabe-se porém, que está é uma ferramenta amplamente usada pelo BACEN para perseguir a meta de inflação do país e tentar minimamente controlar esse índice, que em um passado não tão longínquo foi extremamente elevado e nocivo em nosso país.

Ainda nesse ponto, a inflação sofre influência de diversos fatores e o campo político tem grande poder em seu comportamento. Assim, outro tópico muito aguardado nesse mês, foi o tão falado "arcabouço" fiscal. O documento citado basicamente se pautou em uma solução simples, aumentar a arrecadação para conseguir acomodar os custos da máquina pública. Tal estratégia não seria um problema se desconsiderássemos as atuais projeções do país e mundo, que mostram um cenário não muito promissor de crescimento e consequentemente arrecadação.

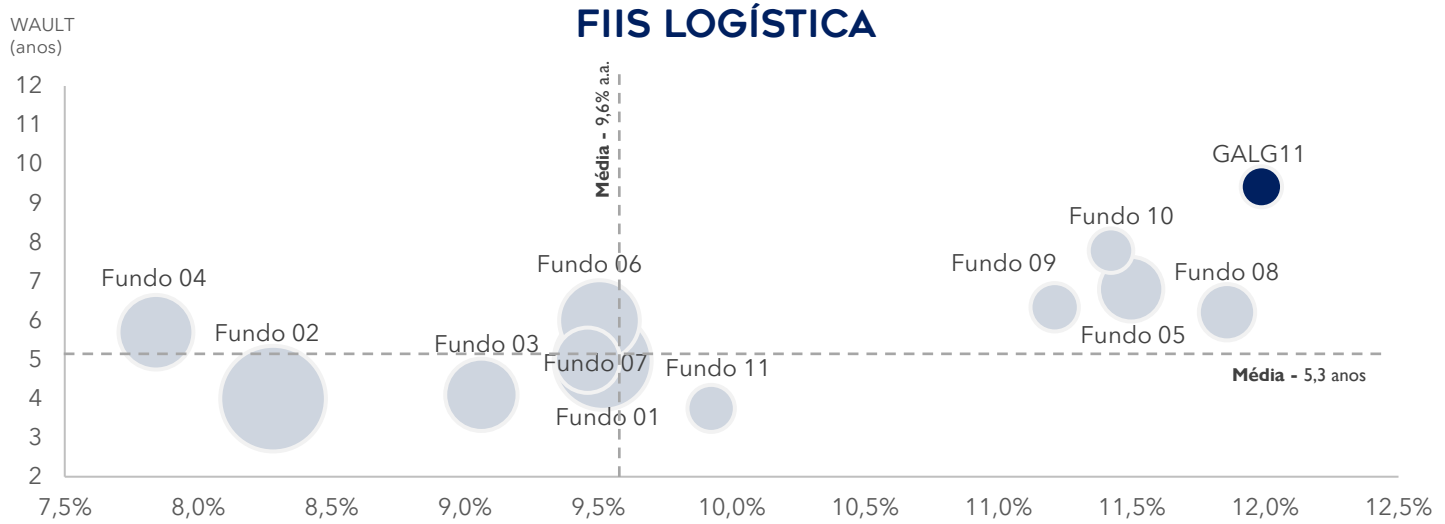
Nesse sentido, o fim do ciclo de alta de juros se torna mais complexo e as projeções já apontam um cenário de redução mais lento. Com essa realidade o mercado de FIIs tem sofrido nos últimos meses com redução de liquidez e perda de valor. É verdade também que são nos detalhes que estão as maiores descobertas. Assim a atual janela tem apresentado boas oportunidades para investidores com capital mais paciente, oferecendo um bom carrego e potencial valorização.

RECEITAS & DESPESAS PRIMÁRIAS GOVERNO CENTRAL(1)(2)



(1) Fonte: Tesouro Nacional
(2) Receita e Despesa Acumulada nos últimos 12 meses

DIVIDEND YIELD vs WAULT PRINCIPAIS FIIS LOGÍSTICA



Fonte: Guardian Gestora & Relatórios Gerenciais;

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

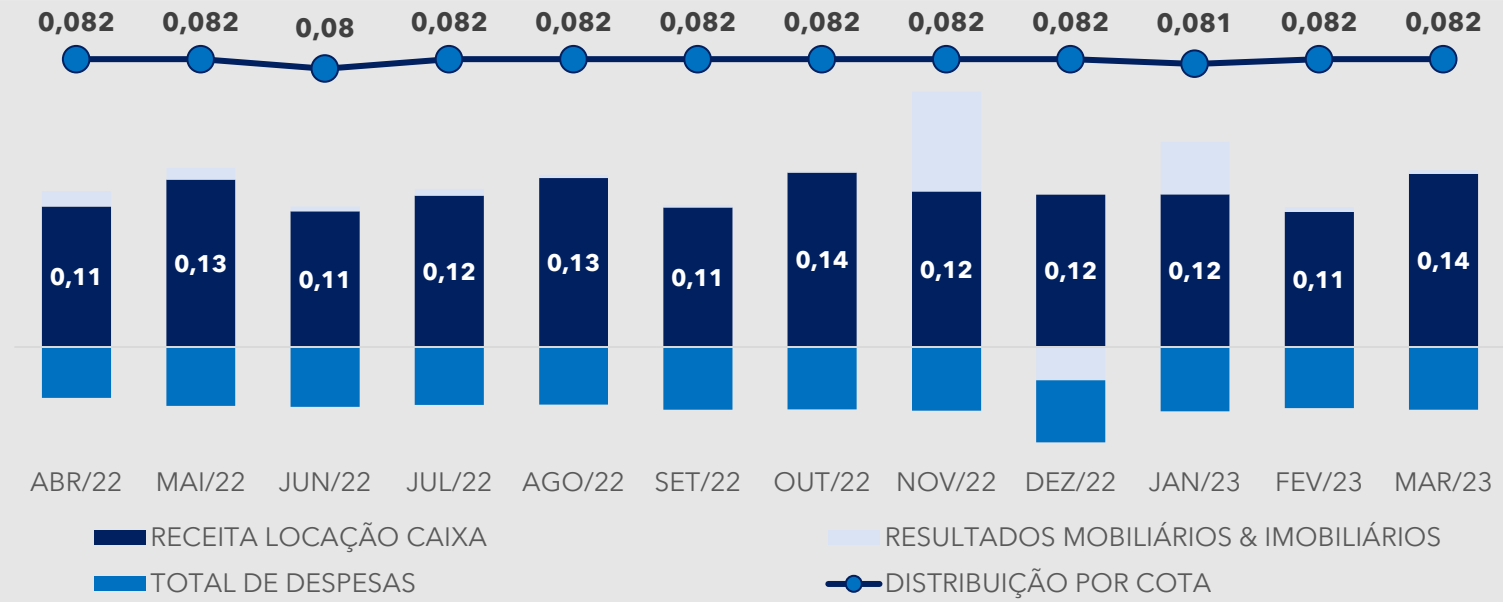
Referente ao mês de março de 2023, o fundo distribuiu o valor de R$0,082 por cota para os detentores das cotas do fundo GALG11.

O pagamento foi realizado em 10/04/2023 para aqueles que possuíam cotas em 31/03/2023.

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$)

	JAN/23	FEV/23	MAR/23	2023
RECEITA LOCAÇÃO	6.933.433,09	6.933.433,09	7.068.754,04	20.935.619,22
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	6.933.163,09	6.138.402,56	7.863.512,55	20.935.078,20
RESULTADOS MOBILIÁRIOS & IMOBILIÁRIOS	2.381.914,91	220.164,11	173.053,42	2.775.132,43
TOTAL DE RECEITAS	**9.315.078,00**	**6.358.566,67**	**8.036.565,97**	**23.710.210,63**
TOTAL DE DESPESAS	(2.925.546,69)	(2.788.233,88)	(2.862.806,55)	(8.576.587,12)
RESULTADO	**6.389.531,31**	**3.570.332,79**	**5.173.759,41**	15.133.623,51
RESULTADO POR COTA	0,111	0,062	0,090	0,263
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**0,081**	**0,082**	**0,082**	**0,245**
ACUMULADO NO SEMESTRE	0,03	0,01	0,02	0,02

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de março (31/mar/2023) com o valor de R$ 8,27 representando um div. yield de 11,90% a.a. sobre os dividendos de R$ 0,082 /cota do referido mês.

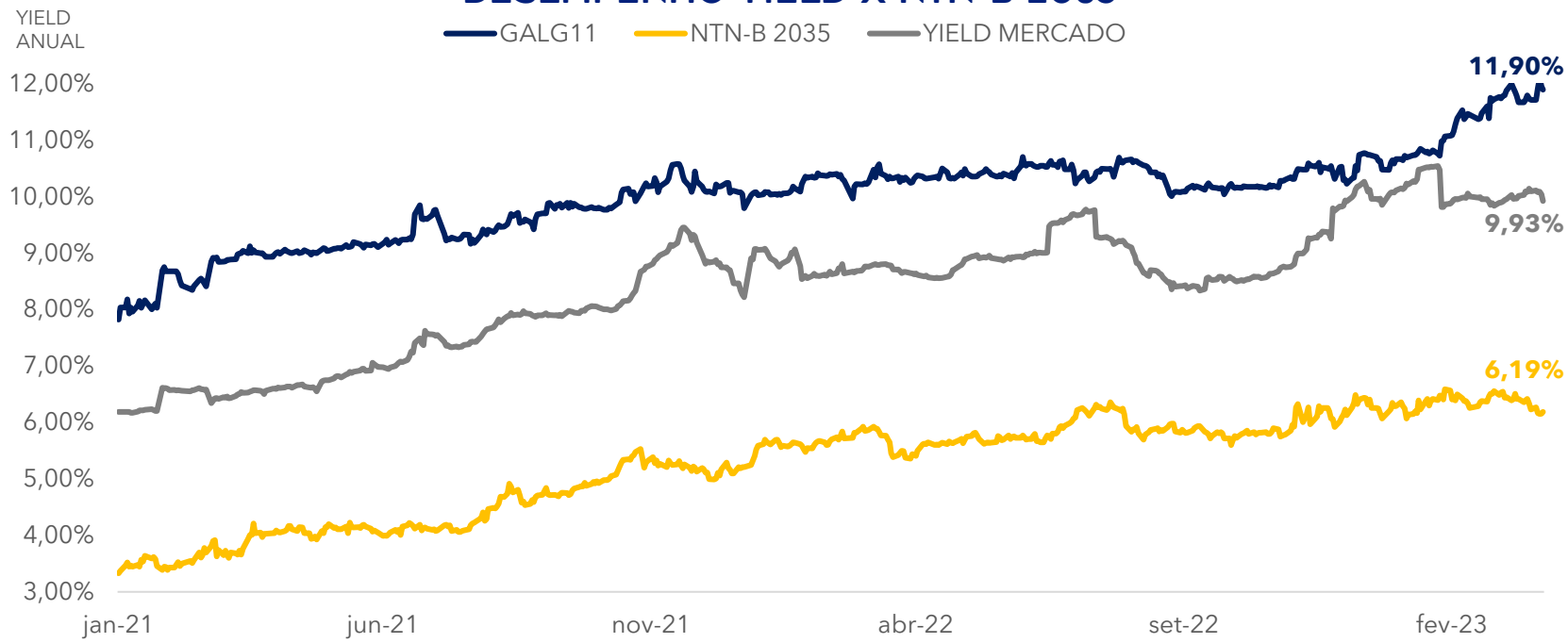
Ao final do mês de março, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 5,71%.

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.

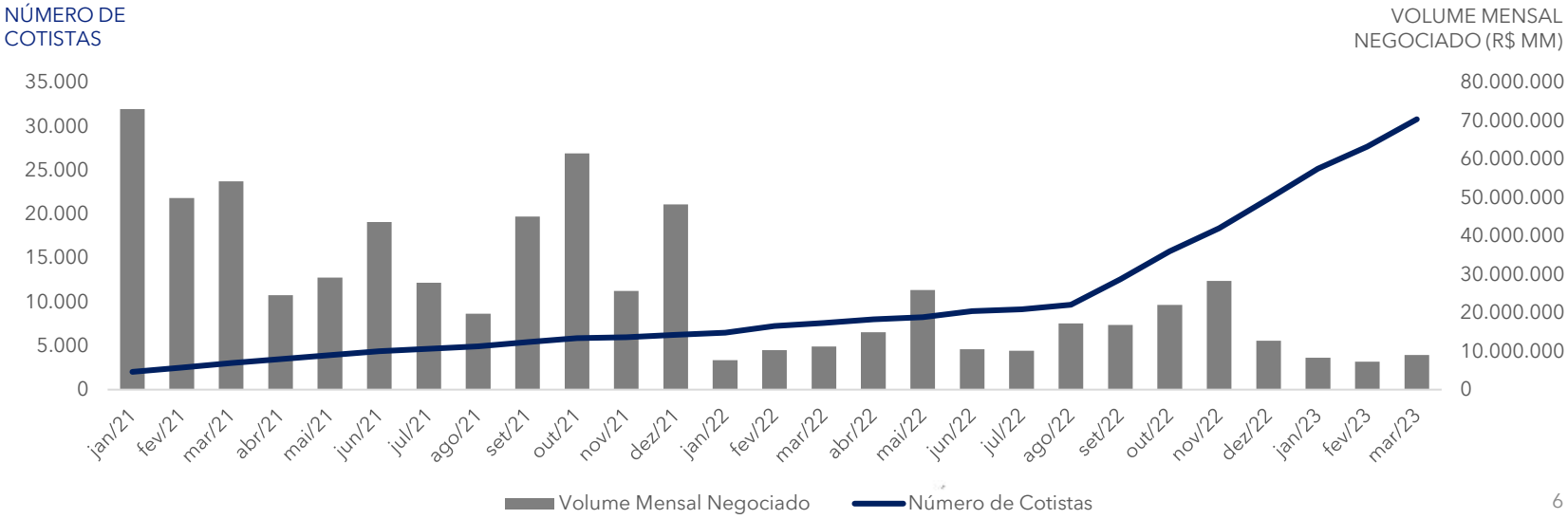
LIQUIDEZ

O fundo movimentou R$ 9,05 milhões durante março, com uma liquidez média diária de R$ 393 mil. Durante março o fundo atingiu a marca de mais de 30.800 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.

DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

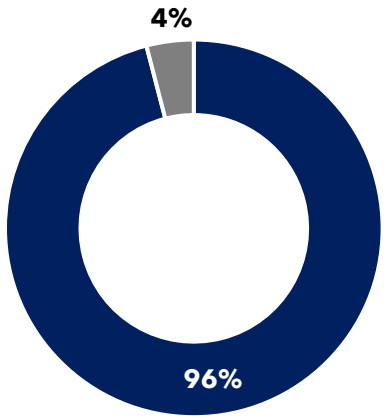


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



- IMÓVEIS
- ATIVOS FINANCEIROS

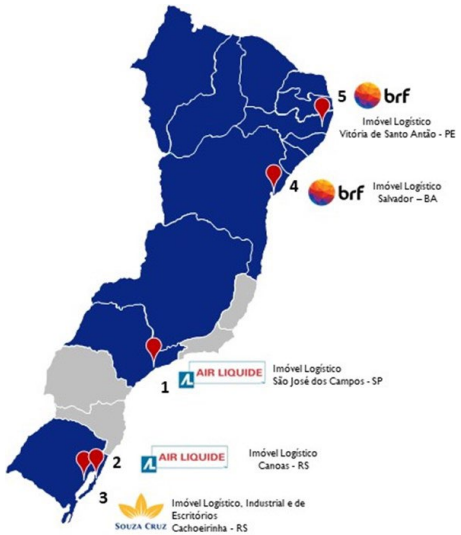
ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

05
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA
0%

VACÂNCIA FINANCEIRA
0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

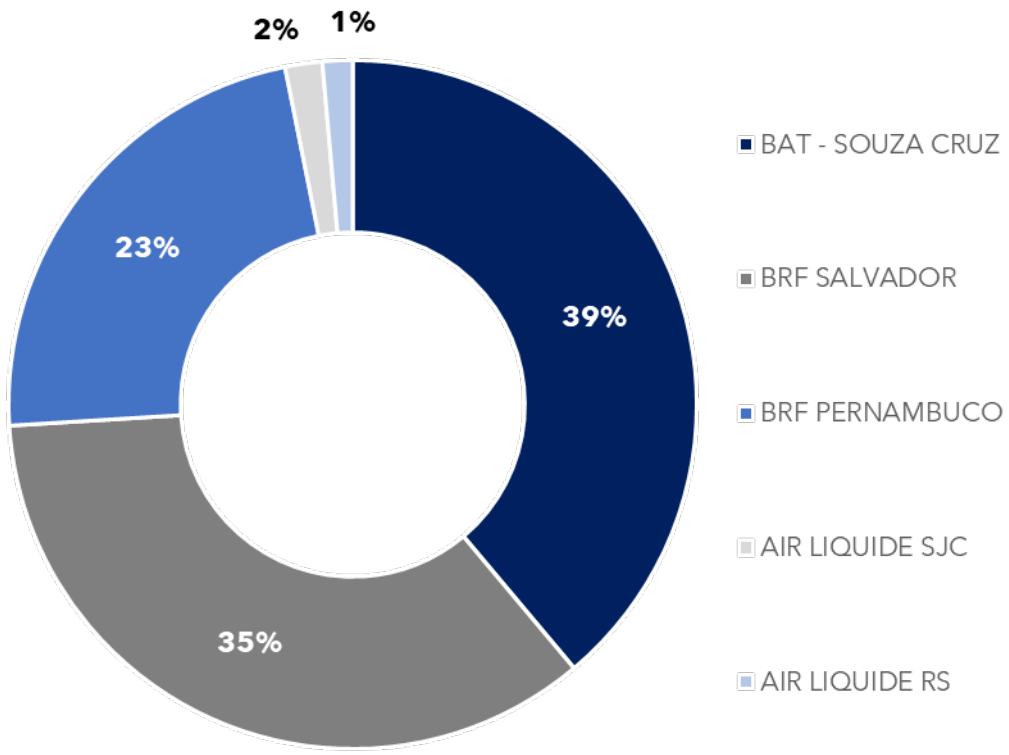
100%
ATÍPICO

WAULT
9,42
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL
IPCA
100%

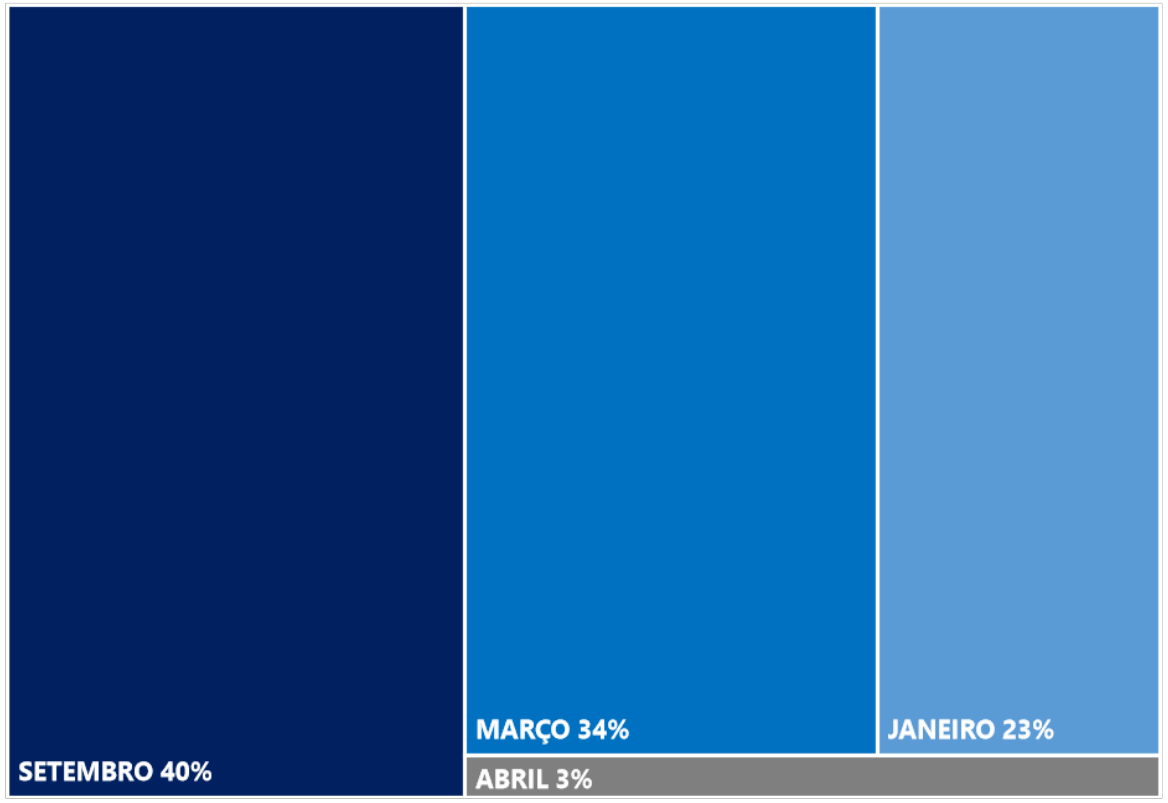
PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

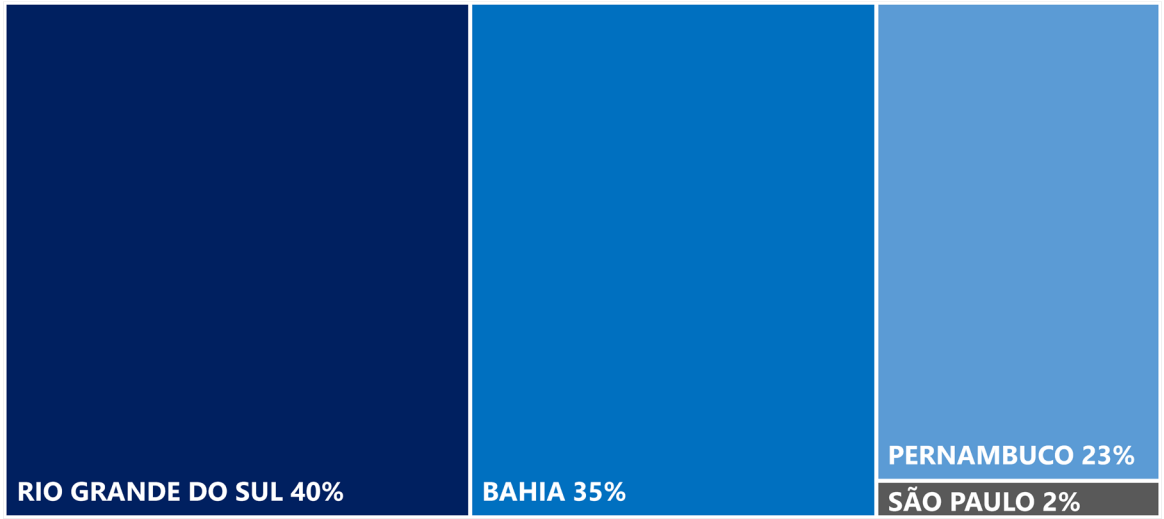
MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



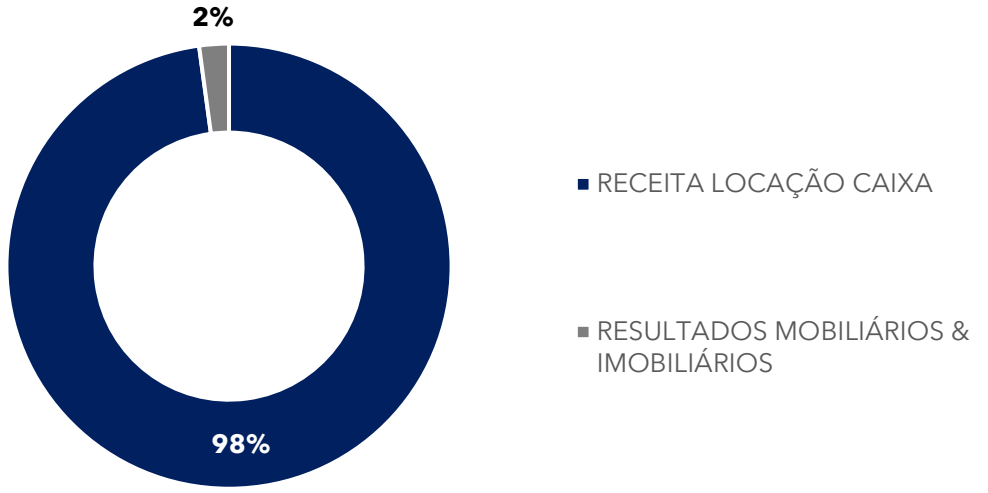
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO[1]



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

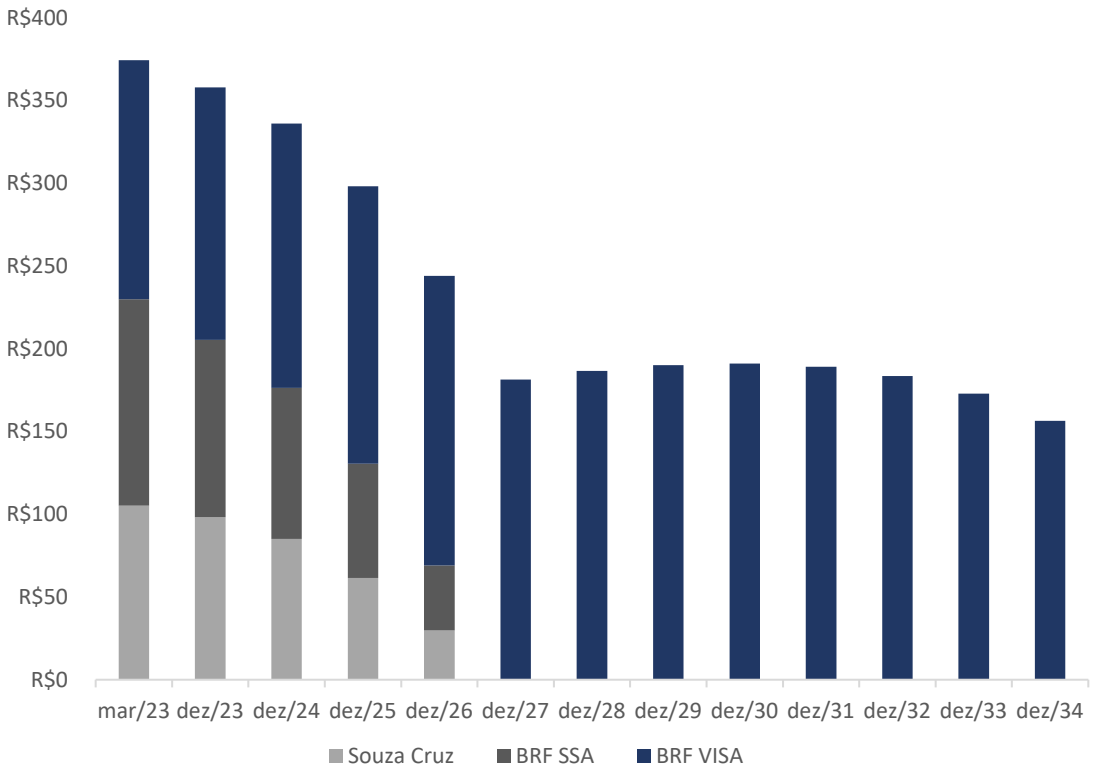
LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE[(2)]
BAT-SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
AIR LIQUIDE | CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
AIR LIQUIDE | SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
BRF | SALVADOR	ATÍPICO	35.690	IPCA	15/12/2027	MARÇO
BRF | PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

(1) REFERENTES A MAR/23
(2) REGIME CAIXA

PERFIL DA DÍVIDA

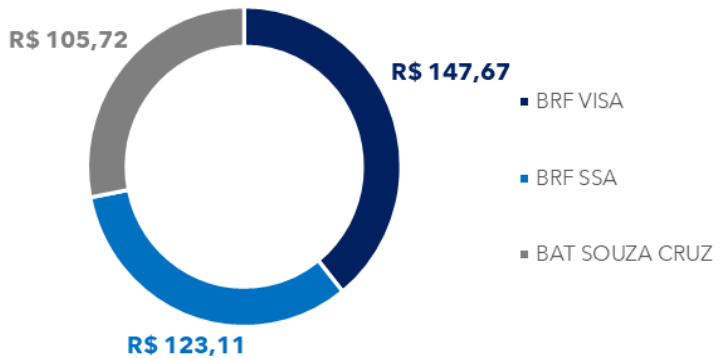
O fundo atualmente possui 5 imóveis, sendo que 3 deles possuem dívidas emitidas cedendo parte de seus recebíveis. Todas as alavancagens foram realizadas sem carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas, seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos 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
58 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 TOBBACO (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

FATURAMENTO GLOBAL

R$ 193,63 BI*

RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

EQUIVALENTE A **TRIPLE A** LOCAL

FAZENDAS DE TABACO

CONTRATAÇÃO DIRETA **+75.000** & INDIRETA DE **+250.000** **AGRICULTORES**

*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 02

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
30.694 M²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
196 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 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
62 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

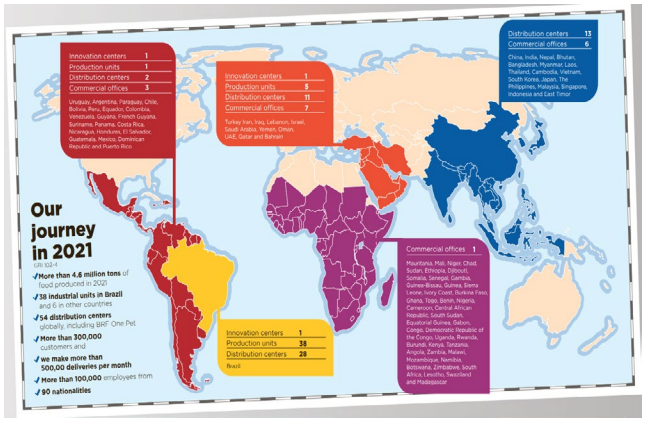
MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e de distribuição da BRF em Salvador/BA.
O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151 mil m²de terreno.

RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

Com ações negociadas nas bolsas de São Paulo (B³) e Nova York, a BRF se insere no mercado mundial como uma das maiores empresas de alimentos e bebidas. Seus produtos são amplamente conhecidos pelo consumidor brasileiro e estão presentes nas mesas das famílias de todo país. A credibilidade da empresa também é refletida em seus números, com receita líquida em 2021 de R$ 48,6 bilhões, mais de 100.000 funcionários e presença em 90 países.

PRESENÇA GLOBAL



90 PAÍSES

54 CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO

38 FÁBRICAS NO BRASIL + **6** NO MUNDO

+300K CONSUMIDORES | **+100K** FUNCIONÁRIOS

RECEITA LÍQUIDA GLOBAL

R$ 48,34 BI

RATING DE CRÉDITO (LOCAL)

AA+ | FITCH

AAA | S&P

IMPACTO SOCIAL

+3MM DE PESSOAS IMPACTADAS COM DOAÇÃO DE ALIMENTOS

+R$ 130MM INVESTIDOS EM PROJETOS DE REDUÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

AIR LIQUIDE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP

ENDEREÇO
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
17.800 M²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
102 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
102 MESES

ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL

MULTA DE RESCISÃO
100% CONTRATO
REMANESCENTE

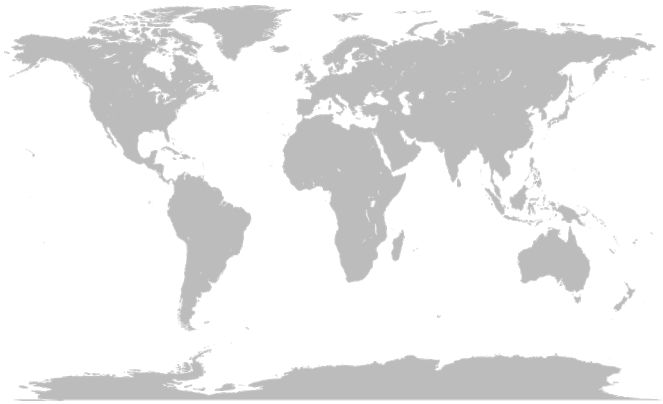
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS.
O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.

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.

Air Liquide

PRESENÇA GLOBAL



75 PAÍSES

4.300
FUNCIONÁRIOS EM P&D

+R$ 1.94 BI
INVESTIDOS EM P&D EM 2021

+2,5MM CONSUMIDORES (INDUSTRIAS 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 DE PACIENTES BENEFICIADOS COM OS PRODUTOS E TECNOLOGIAS OFERECIDOS PELA EMPRESA

*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	ABREVIAÇÃO 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.

Autorregulação ANBIMA

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 explicito 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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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

GUARDIAN GESTORA

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos