



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 21

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
29.10.21

DATA PAGAMENTO
16.11.21

RENDIMENTO
R\$ 0,84/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
OUTUBRO/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 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% <small>SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK</small>
CONSULTOR IMOBILIÁRIO GUARDIAN GESTORA	TOTAL DE COTAS EMITIDAS 5.613.031	BENCHMARK IPCA + 6% a.a.

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

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾
570,34
(R\$ milhões)
VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾
101,61
(R\$ / cota)
VALOR
PATRIMONIAL
578,90
(R\$ milhões)
RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾
-0,53%
em out/21
RENDIMENTO
DO MÊS
0,84
(R\$/cota/mês)
DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾
9,92%
a.a.
WAULT⁽³⁾
10,92
anos

VACÂNCIA

0%
física e financeira
ATIVOS
REAIS
6
imóveis
ABL
TOTAL
+175k
m² locáveis
TOTAL DE
COTISTAS
5.895
investidores
LIQUIDEZ
MÉDIA
3,1MM
(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 29/10/2021; (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

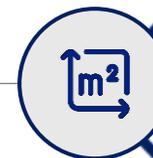
O recente ciclo de alta de juros tem afetado diretamente o mercado de fundos de investimento imobiliários. Com uma combinação entre correções de ágios excessivos e depreciação de valor devido ao “mau humor” do mercado de capitais, foi possível verificar uma ampla diferença na oscilação das cotações de fundos do mesmo setor. Enquanto o IFIX enfrentou uma variação de -9,3%⁽¹⁾, alguns fundos amargaram uma depreciação de mais de 30%⁽¹⁾.

Vale ressaltar que apesar do grande avanço do mercado de FII nos últimos anos, o setor imobiliário ainda não responde com a mesma velocidade, se comparado ao mercado de capitais, às atuais tensões político-econômicas do país. Assim, a marcação diária de valores observada nos papéis dos fundos negociados em bolsa não foram necessariamente refletidas nas transações de compra e venda do mercado privado. Basicamente, há a necessidade de um período maior para absorção dessas pressões, de tal modo que seus efeitos sejam sentidos, principalmente, na ponta vendedora.

Por fim, acreditamos que apesar das recentes incertezas, inicia-se também um interessante ciclo de aquisições a patamares mais interessantes de rentabilidade. Sendo assim, a gestão continua com seus esforços proativos de prospecção, buscando ativos com posicionamento estratégico para seus ocupantes, inquilinos com alta qualidade de crédito e contrato de longo prazo. Durante os últimos meses, os esforços comerciais da gestão identificaram mais de 50 oportunidades de aquisição, somando aproximadamente 2,5 milhões de m² locáveis, majoritariamente AAA e com um valor de mercado estimado em R\$ 8,1 bilhões.

PIPELINE EM ANDAMENTO

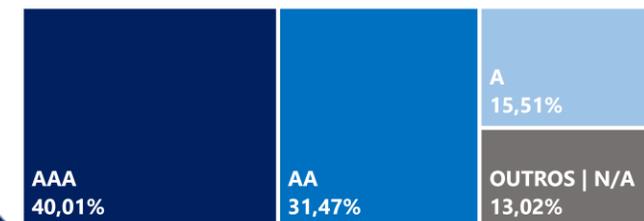
52
OPORTUNIDADES
MAPEADAS



+2.450.000 m² de ABL mapeados pelo time de novos negócios, distribuídos em SP, MG, RS, RJ e outros.



QUALIDADE OFERTA MAPEADA



+R\$ 8,1 Bilhões em oportunidades identificadas.

(1) Período considerado: Fev/21 à Nov/21;

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

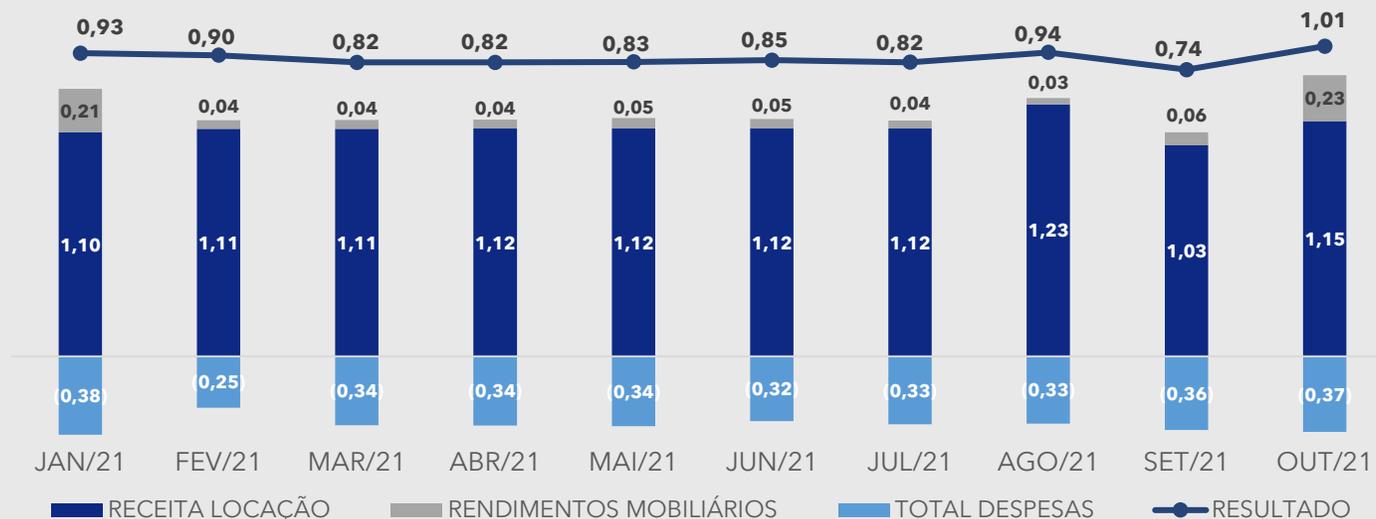
Referente ao mês de outubro de 2021, o fundo distribuirá o valor de R\$0,84 por cota.

O pagamento será realizado em 16/nov/2021 aos detentores de cotas em 29/out/2021.

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

Ao lado, seguem as receitas e despesas do fundo referentes aos meses do ano de 2021

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	SET/21	OUT/21	1S 2021	2021
RECEITA LOCAÇÃO	5.798.283,89	6.462.006,77	37.439.176,34	62.883.819,64
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	359.752,90	1.266.749,35	2.491.416,88	4.515.123,39
TOTAL DE RECEITAS	6.158.036,79	7.728.756,12	39.930.593,22	67.398.943,03
TOTAL DE DESPESAS	(2.025.860,26)	(2.076.042,76)	(11.062.330,10)	(18.881.945,32)
RESULTADO	4.132.176,54	5.652.713,36	28.868.263,12	48.516.997,71
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.714.946,04	4.714.946,04	28.143.737,43	47.003.521,59
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	636.597,72	1.574.365,04	785.414,61	1.574.365,04
RESULTADO POR COTA	0,74	1,01	5,14	8,64
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,84	0,84	5,01	8,37
ACUMULADO POR COTA	0,11	0,28	0,14	0,28



PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de outubro (29/out/2021) com o valor de R\$ 101,61 representando um *dividend yield* de 9,92% 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 outubro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,44%.

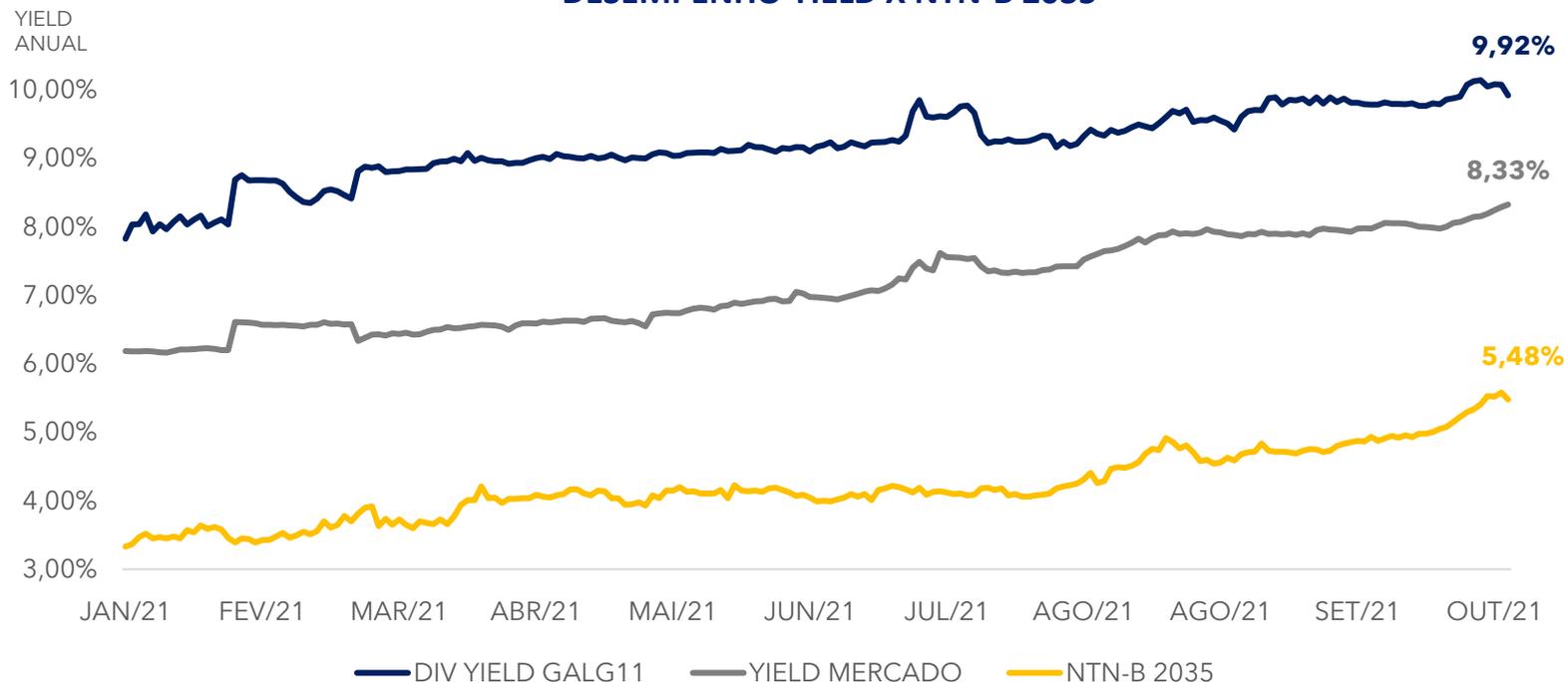
Ao comparar a performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

LIQUIDEZ

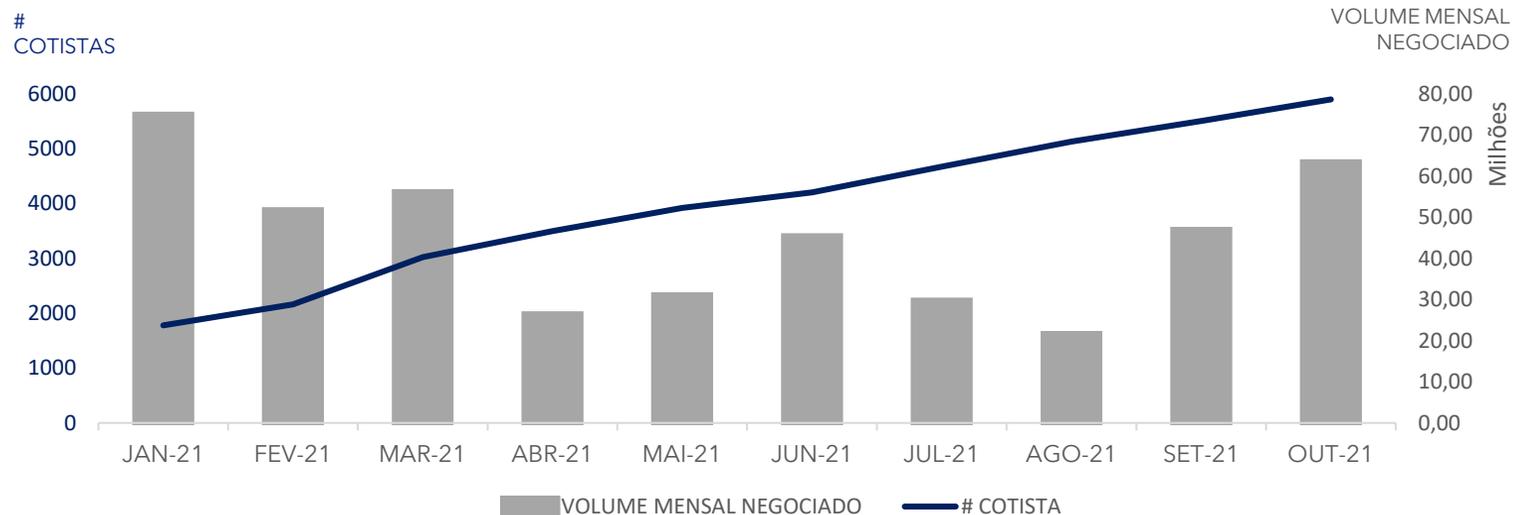
O fundo teve um total de 8.548 negociações no mês de outubro, movimentando R\$ 61,49 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 3,1 milhões. No mês de outubro o fundo atingiu a marca de 5.895 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

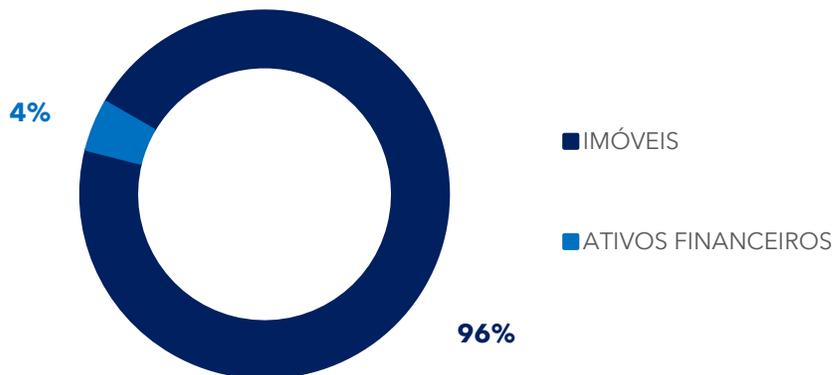


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

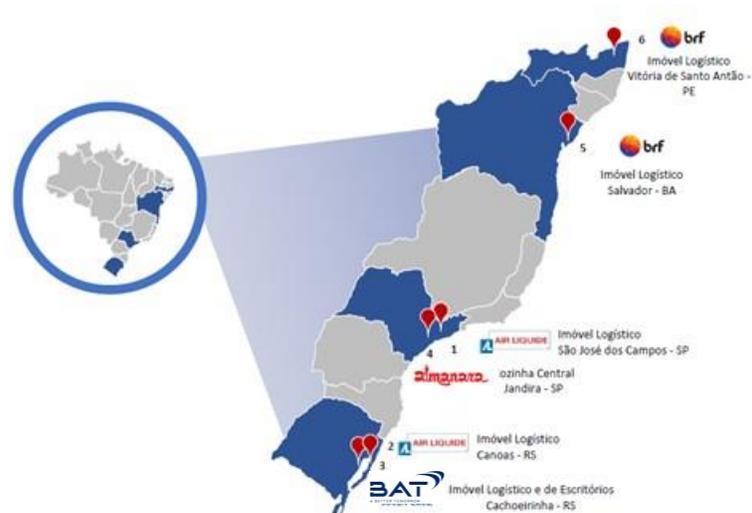
VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

11,0
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



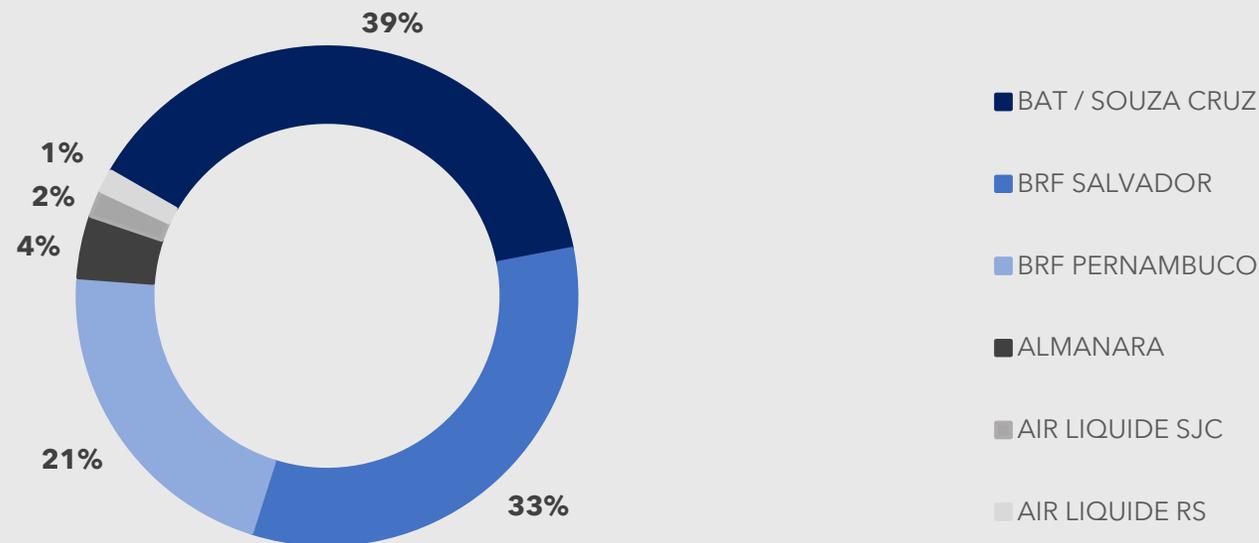
PORTFÓLIO GALG11

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.

Com o reajuste do imóvel locado para a BAT/SOUZA CRUZ, este ativo agora passa a representar 39% da renda de locação do GALG11.



RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



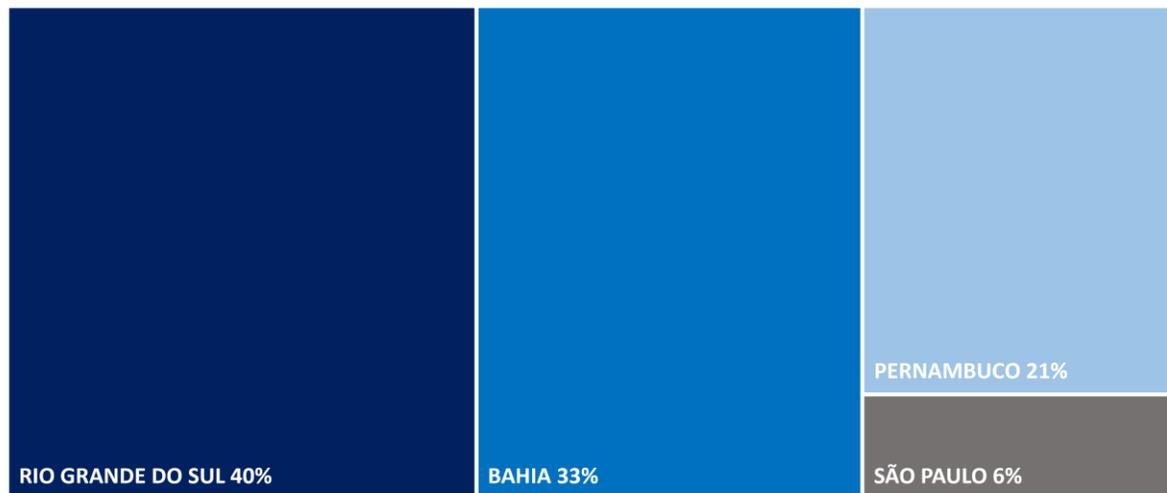
REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

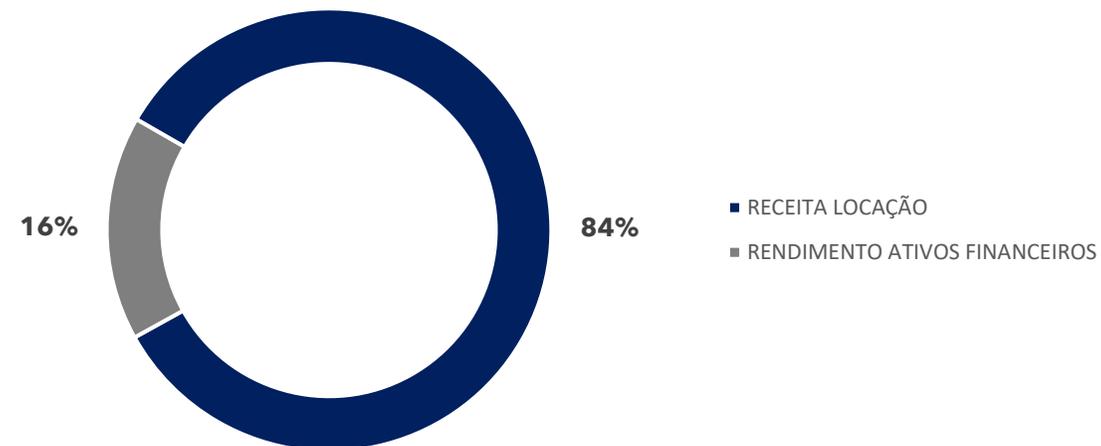


PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE ⁽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) 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.

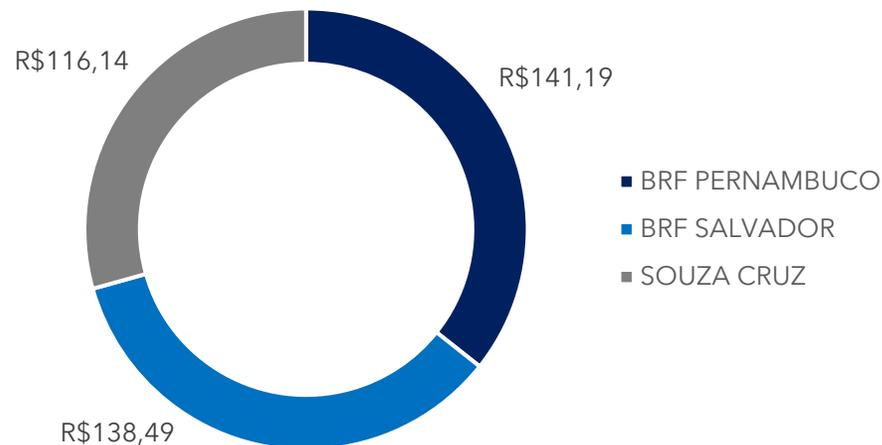
Por fim, ressaltamos que todas as dívidas estão com seus prazos de liquidação alinhados com seus respectivos contratos, assim como seus índices inflacionários.



ALAVANCAGEM ⁽¹⁾



CRI POR ATIVO ⁽¹⁾



INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

IPCA 100%

VENCIMENTO CRI

EM LINHA

COM
CONTRATOS
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

71 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.





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

209 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
75 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

195 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.

AIR LIQUIDE

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS | SP



ENDEREÇO
ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655



ÁREA LOCÁVEL TOTAL
17.800 m²



TIPO CONTRATO
ATÍPICO



PRAZO REMANESCENTE
115 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

115 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 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.



CONTATO



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



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900

