GUARDIAN GESTORA

FII GUARDIAN LOGÍSTICA

GALG11

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 21

FII GUARDIAN LOGÍSTICA

GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
30.11.21

DATA PAGAMENTO
14.12.21

RENDIMENTO
R$ 0,84/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
NOVEMBRO/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%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK
CONSULTOR IMOBILIÁRIO **GUARDIAN GESTORA**	TOTAL DE COTAS EMITIDAS **5.613.031**	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)
561,08 (R$ milhões)	**99,96** (R$ / cota)	**576,13** (R$ milhões)	**-0,80%** em nov/21
RENDIMENTO DO MÊS	*DIVIDEND YIELD*(1)	*WAULT*(3)	VACÂNCIA
0,84 (R$/cota/mês)	**10,08%** a.a.	**10,84** anos	**0%** física e financeira
ATIVOS REAIS	ABL TOTAL	TOTAL DE COTISTAS	LIQUIDEZ MÉDIA
6 imóveis	**+175k** m² locáveis	**+6.200** investidores	**1,28MM** (R$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/11/2021; (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.

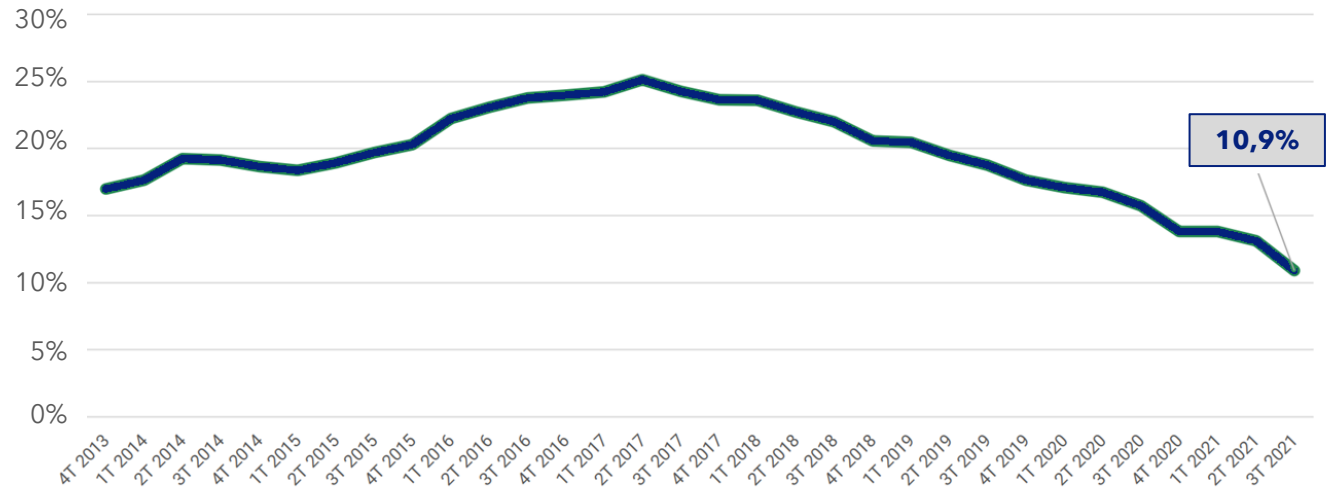
COMENTÁRIOS DO GESTOR

Não é novidade que o ano de 2021 tem sido desafiador para o mercado de fundos de investimento imobiliário, principalmente para os fundos de tijolo. Novembro foi um mês de grande oscilação e o IFIX acumulou queda de 3,63% no período.

O mercado de logística, todavia, segue na direção oposta desses indicadores. A vacância do mercado logístico brasileiro no 3T21 atingiu patamares próximos a 10%, o que deve estimular a pressão para o aumento dos valores de locação. Somado a isso, o 3º trimestre apresentou recorde de absorção líquida, sendo este o indicador que mede a expansão real do espaço ocupado no mercado, e já totaliza 75% do valor de 2020. Historicamente o último trimestre é o mais forte em volume de transações e, dessa forma, o ano de 2021 possui grandes chances de bater recorde de crescimento no setor.

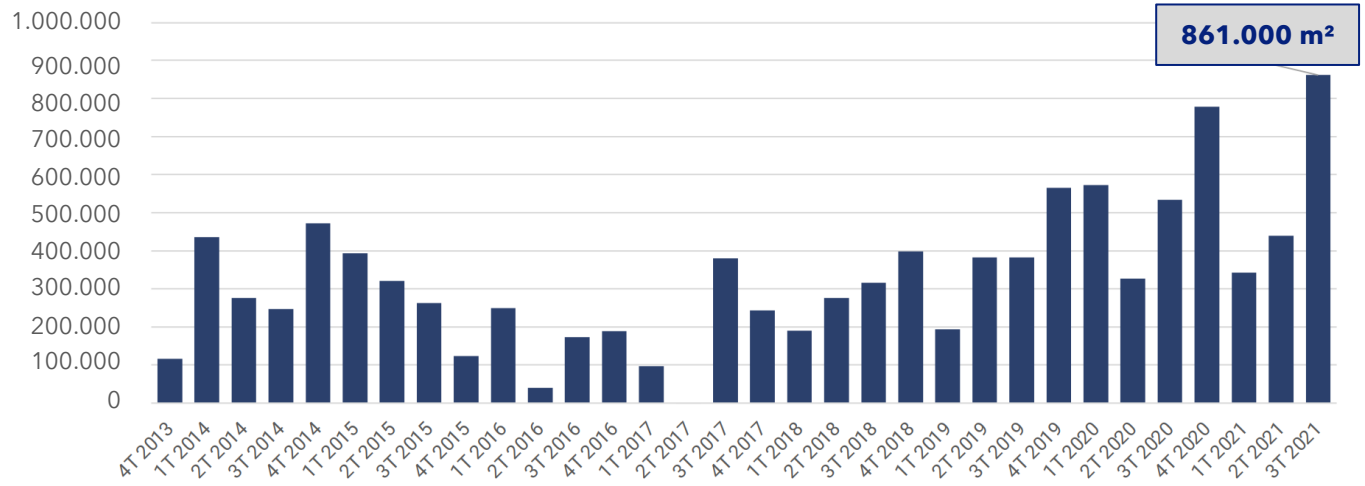
Apesar das oscilações vivenciadas neste ano os fundamentos da indústria de imóveis logísticos continuam fortes e apresentando bons resultados. Esses números geram conforto para estratégias de longo prazo e trazem mais confiança na manutenção dos patamares de dividendos dos ativos dessa indústria.

VACÂNCIA HISTÓRICA BRASIL – LOGÍSTICO



Fonte: Buldings

ABSORÇÃO LÍQUIDA HISTÓRICA – LOGÍSTICO



Fonte: Buldings

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de novembro de 2021, o fundo distribuirá o valor de R$0,84 por cota para os detentores das cotas GALG11.

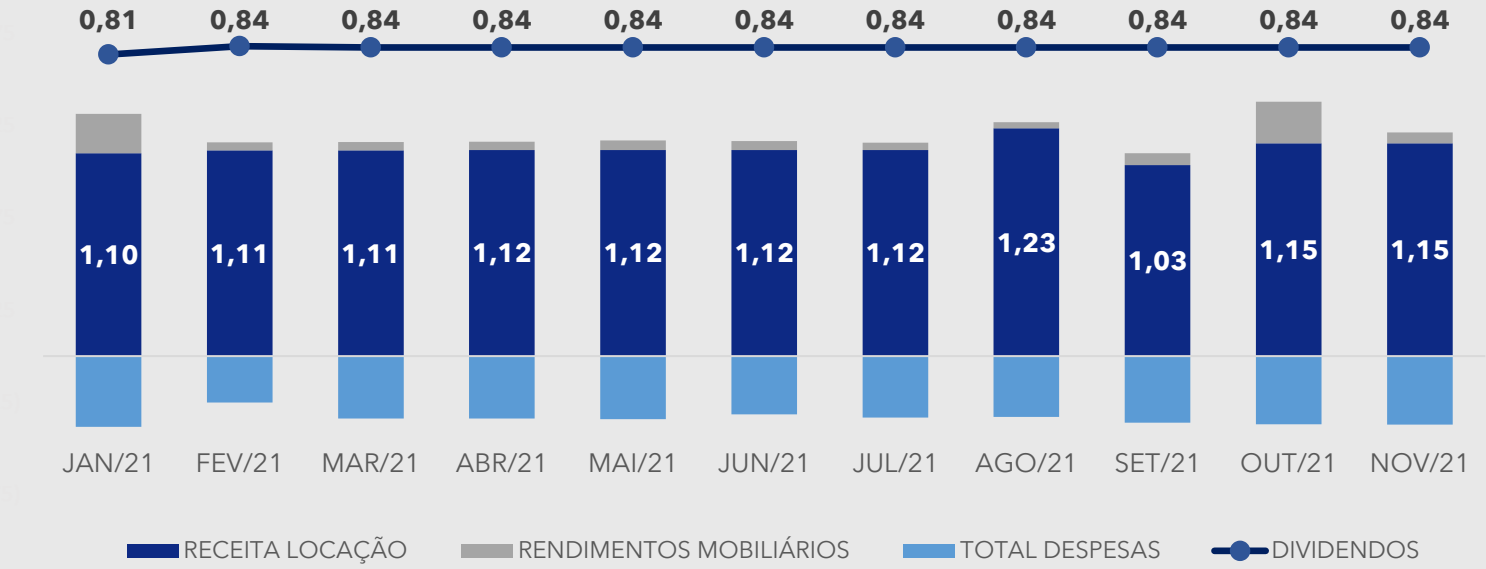
Para os investidores que entraram na emissão do fundo, o valor a ser recebido pelos detentores dos recibos de GALG13 será R$0,64 e de GALG14 será R$0,22. Estas distribuições entraram como despesas na DRE no fundo.

O pagamento será realizado em 14/dez/2021 aos detentores de cotas em 30/nov/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 RESUTADO SIMPLIFICADA (R$)

	OUT/21	NOV/21	1S 2021	2021
RECEITA LOCAÇÃO	6.462.006,77	6.462.006,77	37.439.176,34	69.345.826,41
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	1.266.749,35	333.448,99	2.491.416,88	4.847.711,42
TOTAL DE RECEITAS	**7.728.756,12**	**6.795.455,76**	**39.930.593,22**	**74.193.537,83**
TOTAL DE DESPESAS	(2.076.042,76)	(2.084.510,76)	(11.062.330,10)	(20.966.456,08)
RESULTADO	5.652.713,36	4.710.945,00	28.868.263,12	53.227.942,71
RESULTADO DISTRIBUÍDO[1]	4.714.946,04	4.714.946,04	28.143.737,43	51.718.467,63
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	1.574.365,04	1.570.364,00	785.414,61	1.570.364,00
RESULTADO POR COTA	1,01	0,84	5,14	9,48
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**0,84**	**0,84**	**5,01**	**9,21**
ACUMULADO POR COTA	0,28	0,28	0,14	0,28

(1) CONSIDERA AS DISTRIBUIÇÕES DE GALG11

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de novembro (30/nov/2021) com o valor de R$ 99,96 representando um dividend yield de 10,08% 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.

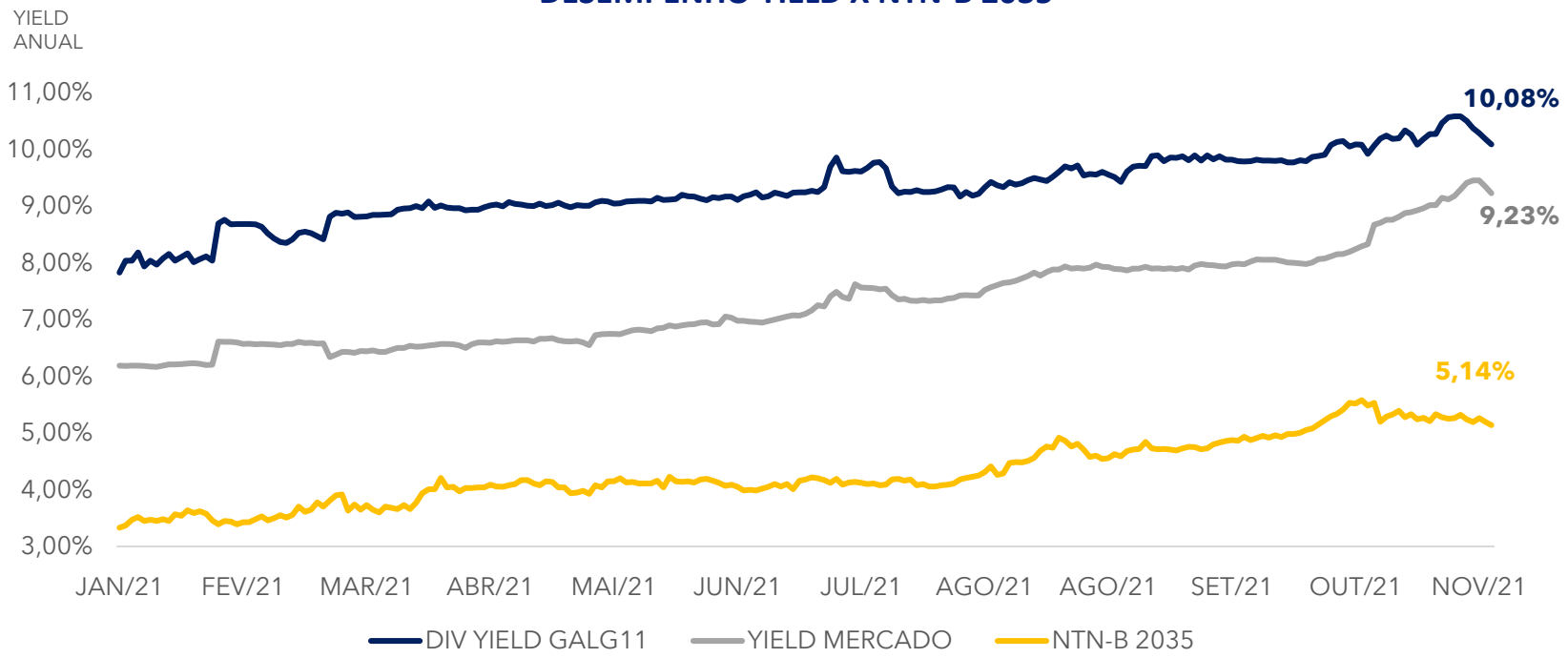
Ao final do mês de novembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,94%.

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.

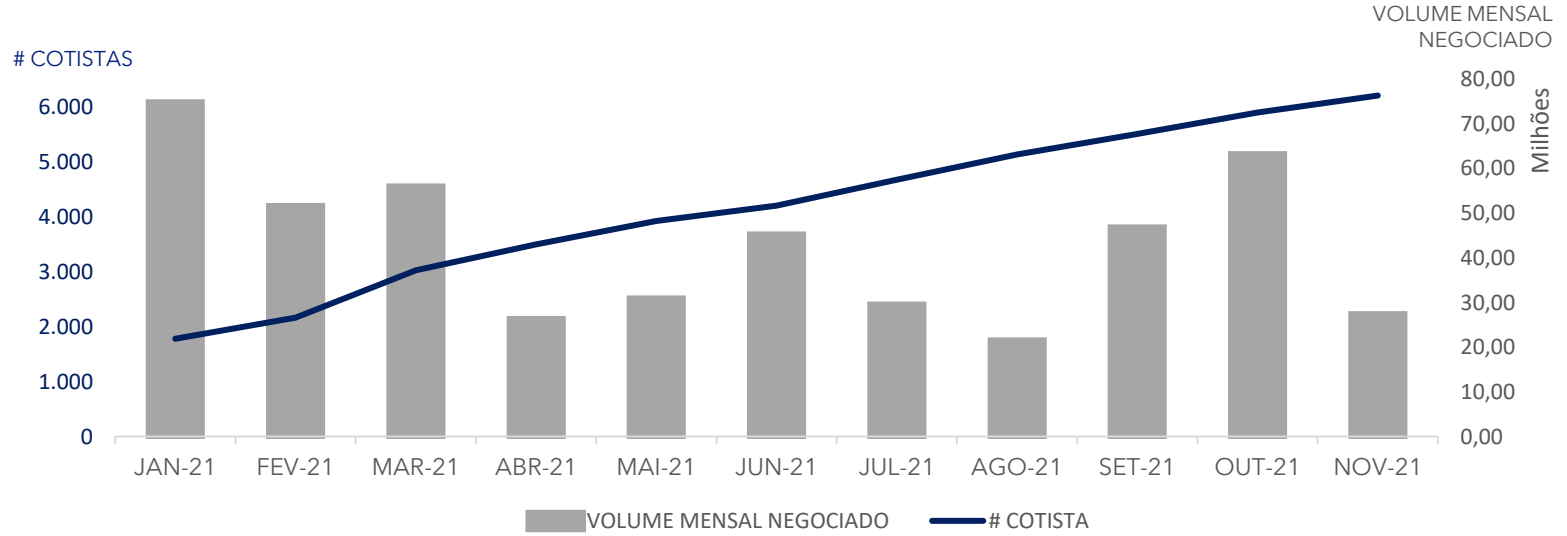
LIQUIDEZ

O fundo teve um total de 7.023 negociações no mês de novembro, movimentando R$ 25,72 milhões com uma liquidez média diária de R$ 1,28 milhões. No mês de outubro o fundo atingiu a marca de 6.200 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.

DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

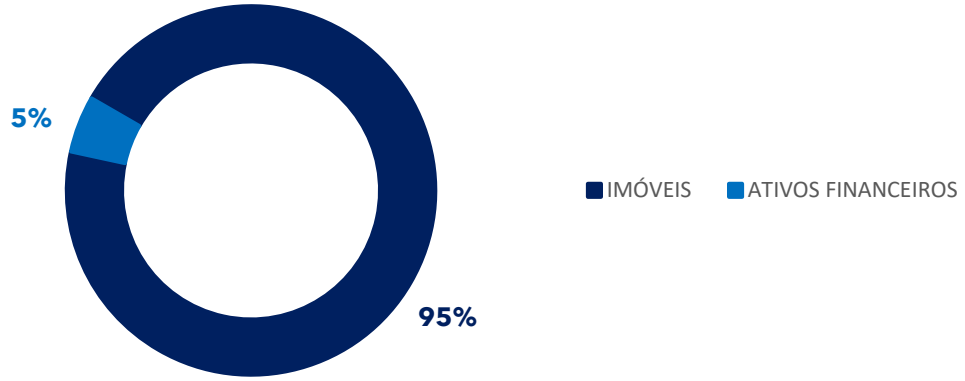


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

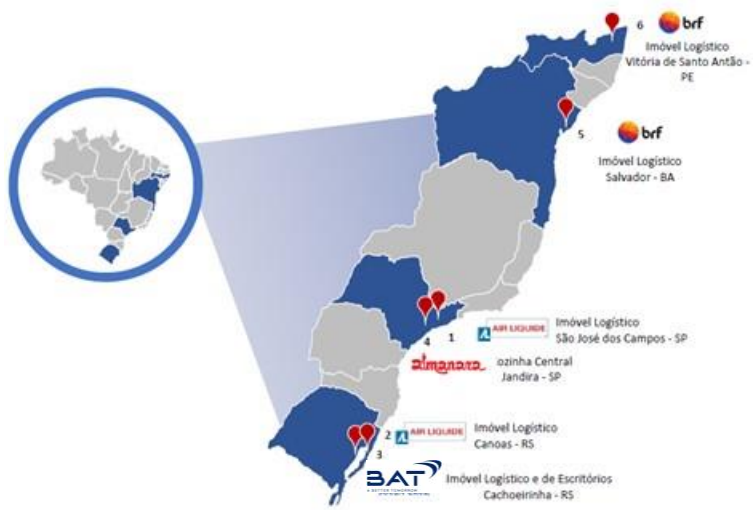
VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

10,84
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

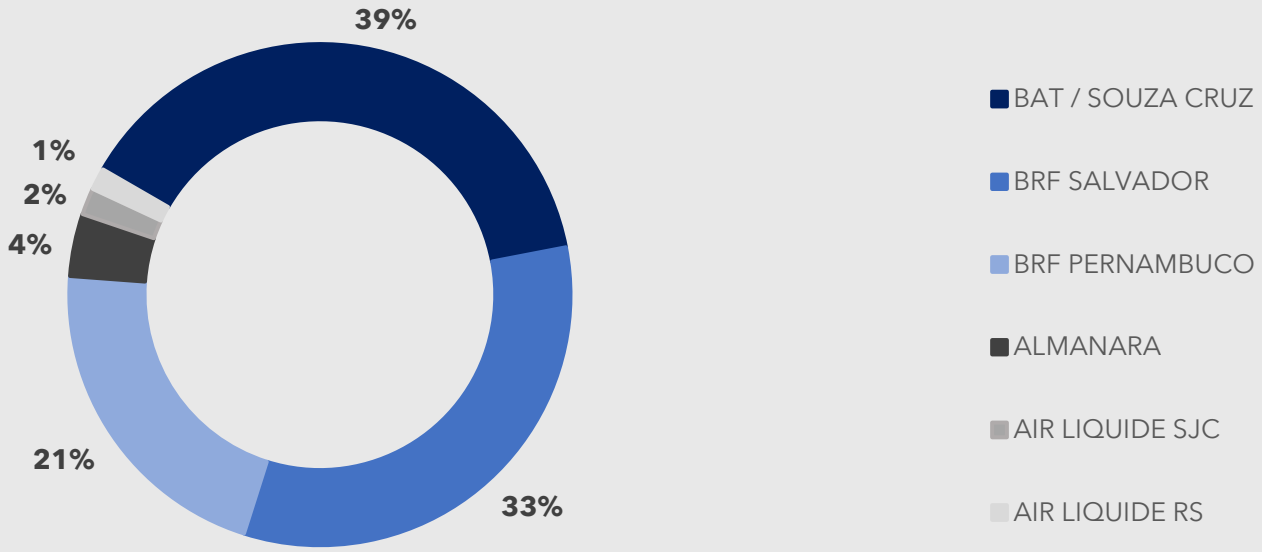
IPCA
100%

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.

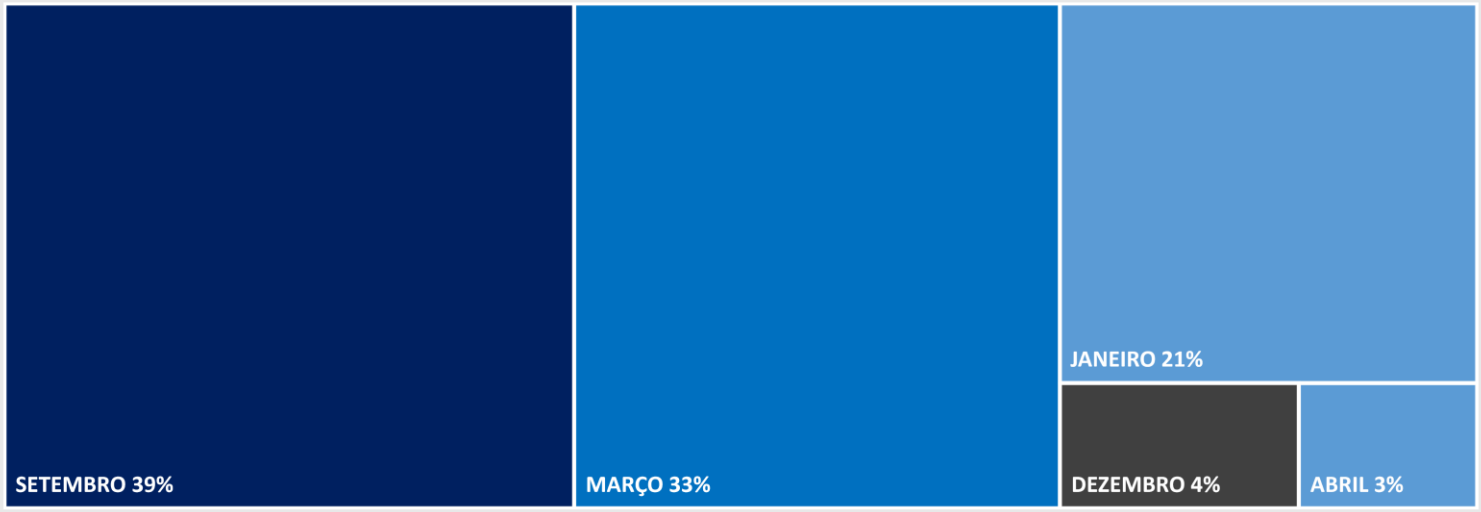
Todos imóveis do fundo possuem contratos de locação indexado por IPCA, sendo o contrato do Almanara o próximo a ser reajustado. A receita deste ativo representa aproximadamente 4% dos alugueis totais e será reajustada com o IPCA acumulado de 10,67%, tendo efeito a partir de Dezembro/21.

RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



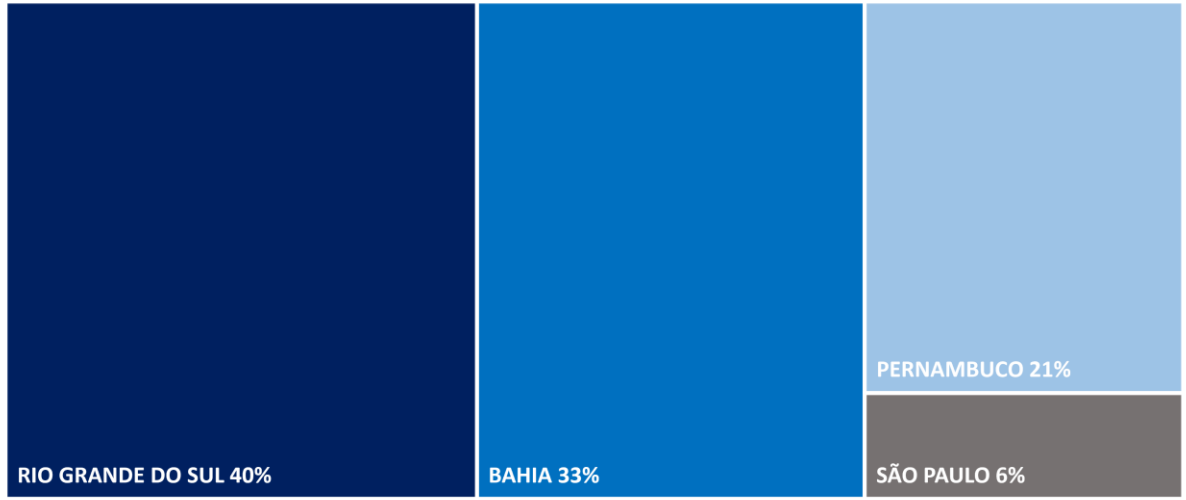
REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

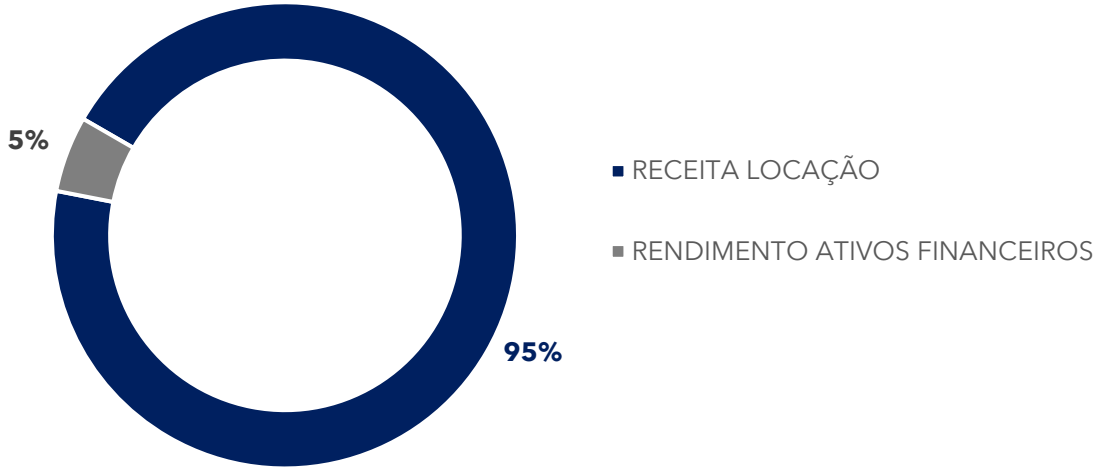


PORTFÓLIO GALG11

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.

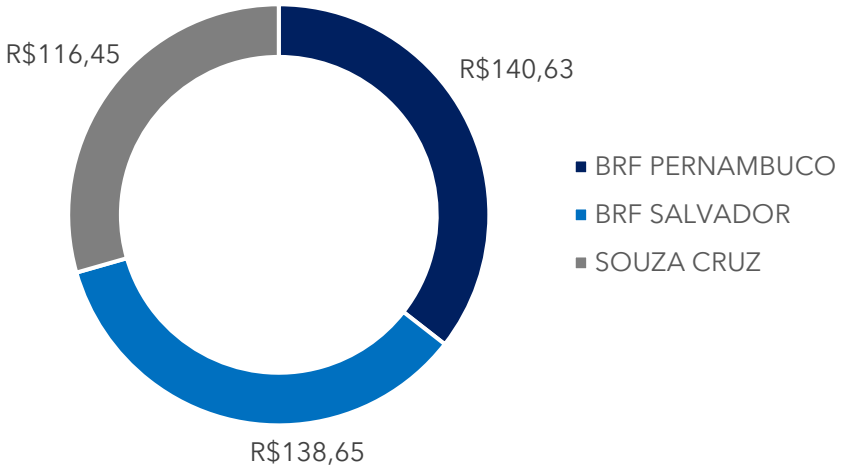
Considerando o perfil de ativos e locatários, bem como a segurança jurídica dos contratos de locação, os gestores do fundo viabilizaram taxas atrativas para as dívidas supracitadas, resultando em uma alavancagem positiva nas operações.

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 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 (1)

CRI POR ATIVO(1)



INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

IPCA 100%

VENCIMENTO CRI

EM LINHA COM CONTRATOS 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
70 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
208 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
74 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.

ALMANARA
JANDIRA | SP

ENDEREÇO
RUA EMÍLIO BARBOSA DA SILVA, 173

ÁREA LOCÁVEL TOTAL
5.602 m²

TIPO CONTRATO
ATÍPICO

PRAZO REMANESCENTE
194 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
114 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
114 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	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.

ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Autorregulação

CONTATO

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

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

GUARDIAN
GESTORA