



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

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 21

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

**30.12.21**

DATA PAGAMENTO

**14.01.22**

RENDIMENTO

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

MÊS DE REFERÊNCIA

**DEZEMBRO/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>5.613.031</b>	BENCHMARK <b>IPCA + 6% a.a.</b>

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

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>**577,58**

(R\$ milhões)

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>**102,90**

(R\$ / cota)

VALOR  
PATRIMONIAL**572,82**

(R\$ milhões)

RETORNO  
<sup>(1)(2)</sup>**+3,78%**

em dez/21

RENDIMENTO  
DO MÊS**0,84**

(R\$/cota/mês)

DIVIDEND  
YIELD<sup>(1)</sup>**9,80%**

a.a.

WAULT<sup>(3)</sup>**10,77**

anos

VACÂNCIA

**0%**

física e financeira

ATIVOS  
REAIS**6**

imóveis

ABL  
TOTAL**+175k**m<sup>2</sup> locáveisTOTAL DE  
COTISTAS**+6.400**

investidores

LIQUIDEZ  
MÉDIA**2,29MM**

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/12/2021; (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.

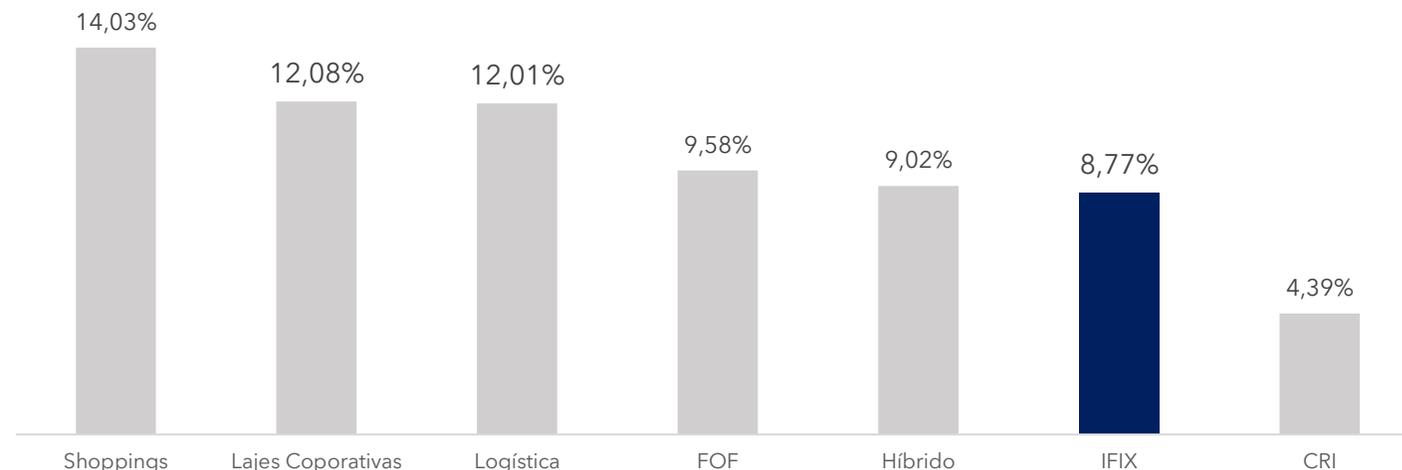
# COMENTÁRIOS DO GESTOR

Apesar das grandes oscilações, 2021 apresentou números robustos para a indústria de FII's. Após uma contração significativa até novembro, quando o IFIX acumulava mais de dois dígitos de queda, o índice fechou o ano anterior com recuo de apenas 2,28%. Grande parte dessa recuperação se deu durante o mês de dezembro que sozinho acumulou alta de 8,78%.

Grande parte da recuperação vista no mês de Dezembro se deu através dos mercados de lajes corporativas e logística, que respectivamente acumularam alta de 12,08% e 12,01% no mês. Mesmo com essa valorização esses setores não recuperaram os patamares do início do ano e ainda é possível encontrar oportunidades com preços de entrada interessantes. Mesmo nos fundos de logística, onde de maneira geral não houve grande variação de dividendos, os fundos sofreram correções em seus preços.

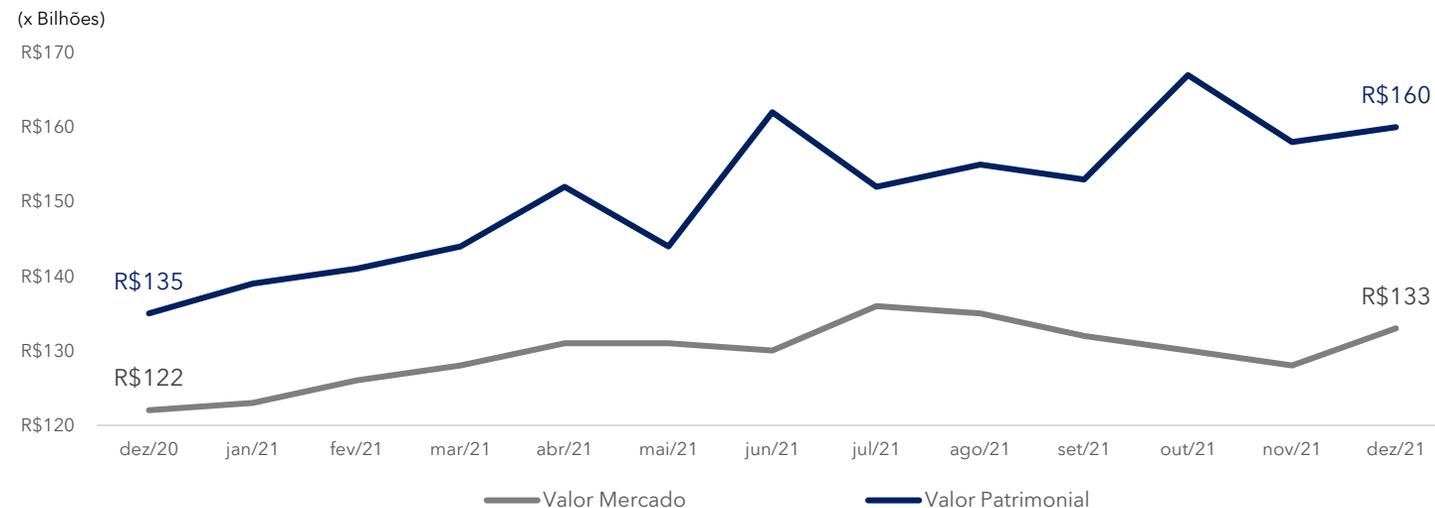
A análise do valor patrimonial de toda a indústria, versus seu valor de mercado, mostra que atualmente existe uma diferença de aproximadamente R\$ 30 bilhões. Esse é mais um indicativo de que a indústria passa por momento de valores descontados, principalmente fundos de tijolo, sendo essa uma janela interessante para o investidor de médio/longo prazo.

## PERFORMANCE DOS SEGMENTOS DO IFIX – DEZ/21



Fonte: XP Investimentos - Dez21

## EVOLUÇÃO DO VALOR DE MERCADO & PATRIMONIAL



Fonte: B3, Boletim Mensal de Fundos Imobiliários

# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de dezembro 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 e GALG14 será R\$0,84. Já para os detentores dos recibos de GALG15 o valor referente será de R\$ 0,45.

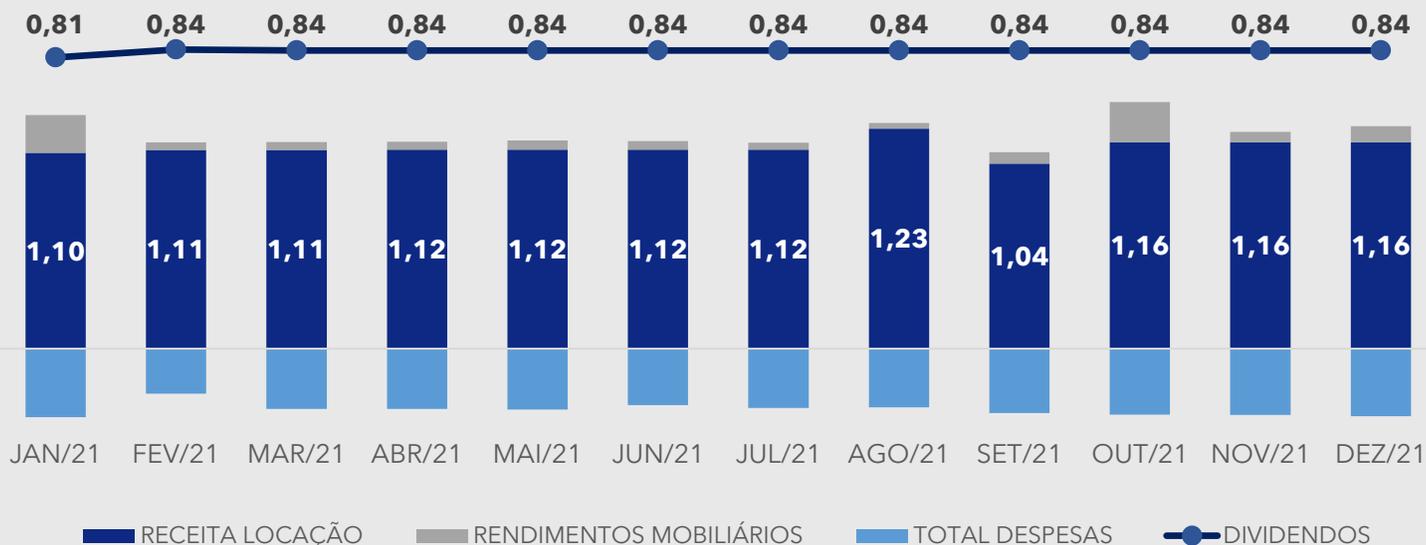
O pagamento será realizado em 14/jan/2022 aos detentores de cotas em 30/dez/2021.

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\$)

	NOV/21	DEZ/21	1S 2021	2021
RECEITA LOCAÇÃO	6.489.755,59	6.489.784,95	37.439.176,34	75.918.857,82
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	333.448,99	509.706,58	2.491.416,88	5.358.278,96
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>6.823.204,58</b>	<b>6.999.491,53</b>	<b>39.930.593,22</b>	<b>81.277.136,78</b>
TOTAL DE DESPESAS	-2.084.510,76	-2.123.722,67	-11.062.330,10	-23.090.178,75
RESULTADO	4.738.693,82	4.875.768,86	28.868.263,12	58.186.958,03
RESULTADO DISTRIBUÍDO <sup>1</sup>	4.714.946,04	4.714.946,04	28.143.737,43	56.433.413,67
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	1.653.610,46	1.814.433,28	785.414,61	1.814.433,28
RESULTADO POR COTA	0,84	0,87	5,14	10,37
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>	<b>5,01</b>	<b>10,05</b>
ACUMULADO POR COTA	0,29	0,32	0,14	0,32

(1) CONSIDERA AS DISTRIBUIÇÕES DE GALG11

# PERFORMANCE GALG11

## RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de dezembro (30/dez/2021) com o valor de R\$ 102,90 representando um dividend yield de 9,80% 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 4,59%.

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

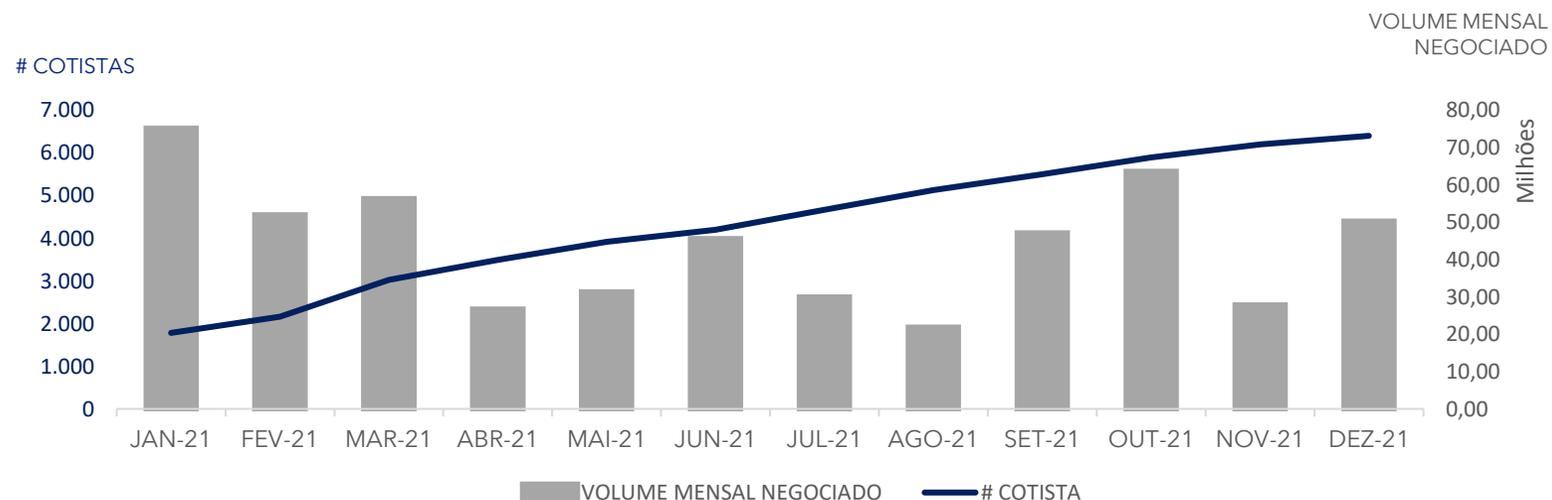
O fundo teve um total de 11.511 negociações no mês de dezembro, movimentando R\$ 48,20 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 2,29 milhões. No mês de dezembro o fundo atingiu a marca de 6.200 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



## DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

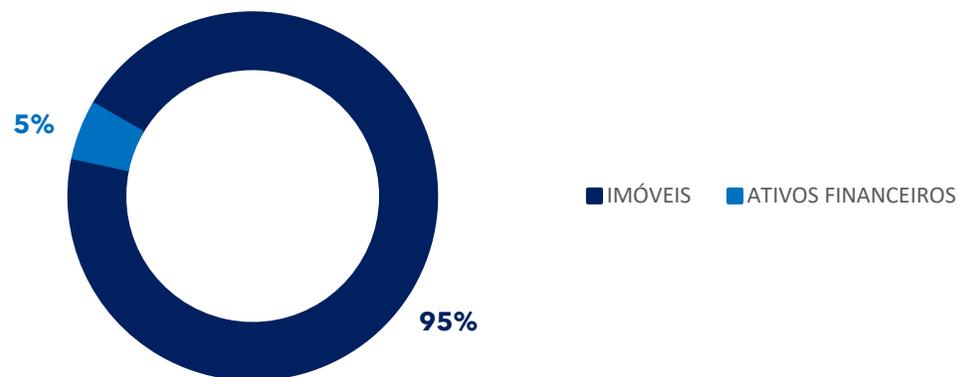


## EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



# PORTFÓLIO GALG11

## ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

**06**  
IMÓVEIS

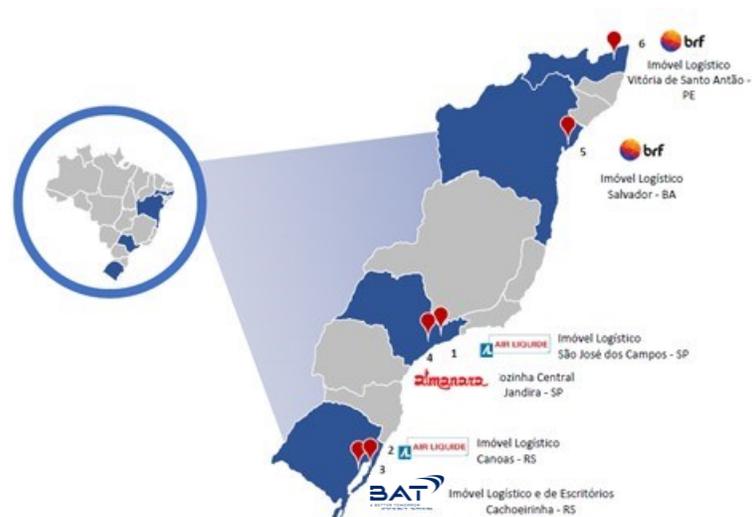
VACÂNCIA FÍSICA

**0%**

VACÂNCIA FINANCEIRA

**0%**

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## PERFIL DOS CONTRATOS

**100%**  
ATÍPICO

WAULT

**10,77**  
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

**IPCA**  
100%



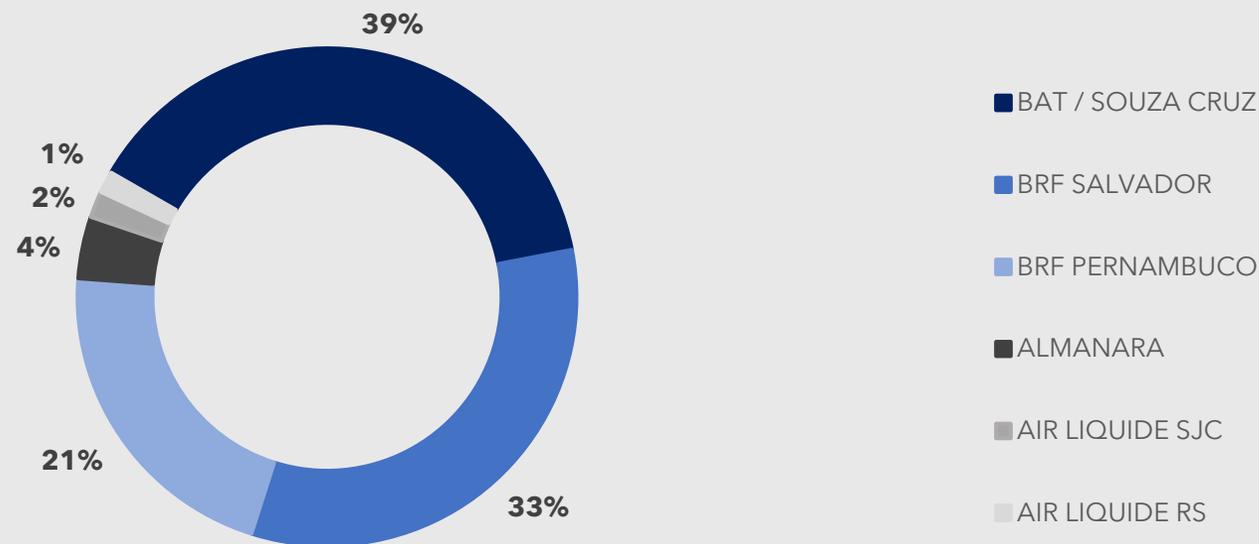
# PORTFÓLIO GALG11

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, e as receitas de Dezembro já contemplaram o reajuste do contrato do ativo locado para o Almanara. A receita deste ativo representa aproximadamente 4% dos alugueis totais e foi reajustada com o IPCA acumulado de 10,67%. O próximo reajuste será no ativo BRF VISA, responsável por aproximadamente 21% das receitas do fundo.



## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



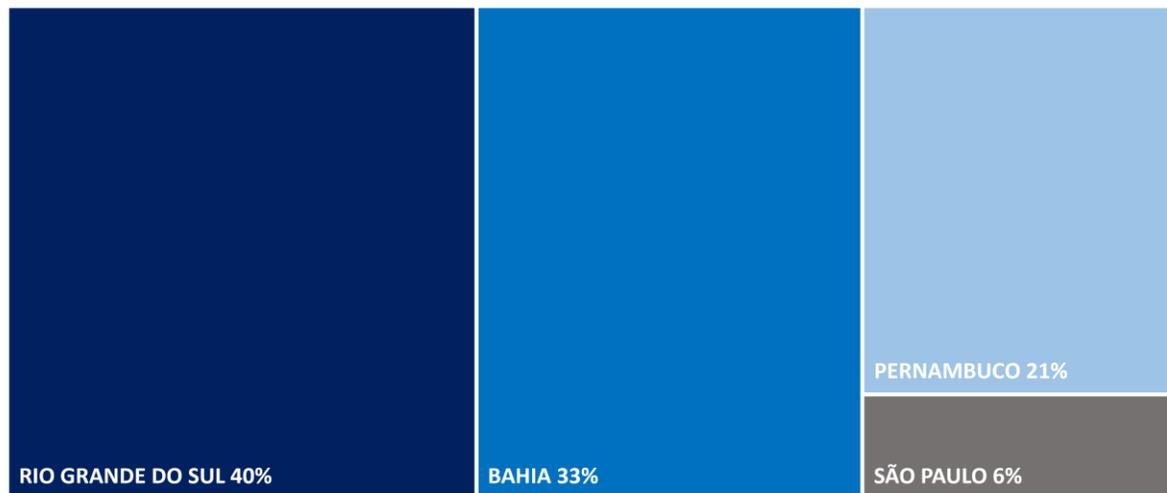
## REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

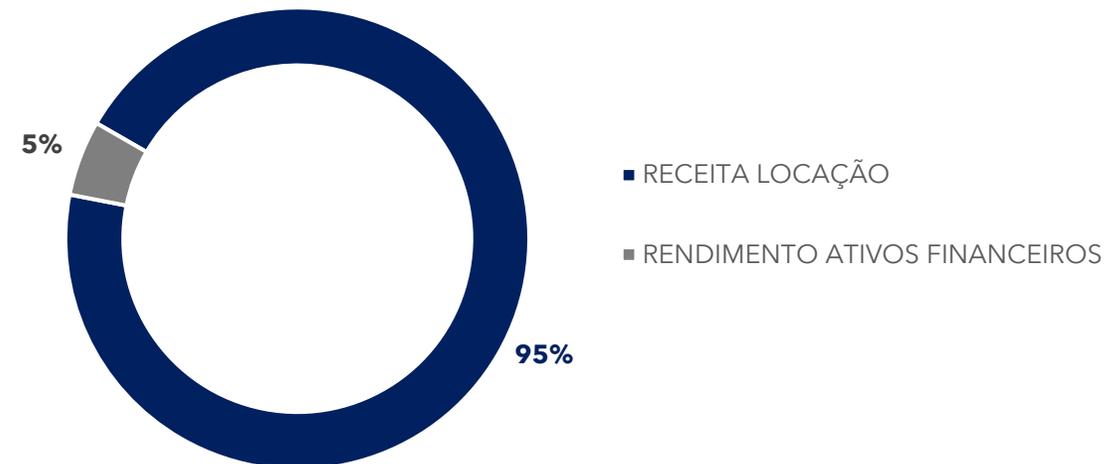


# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ESTADO



## RECEITA POR CLASSE DE ATIVO



## QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

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

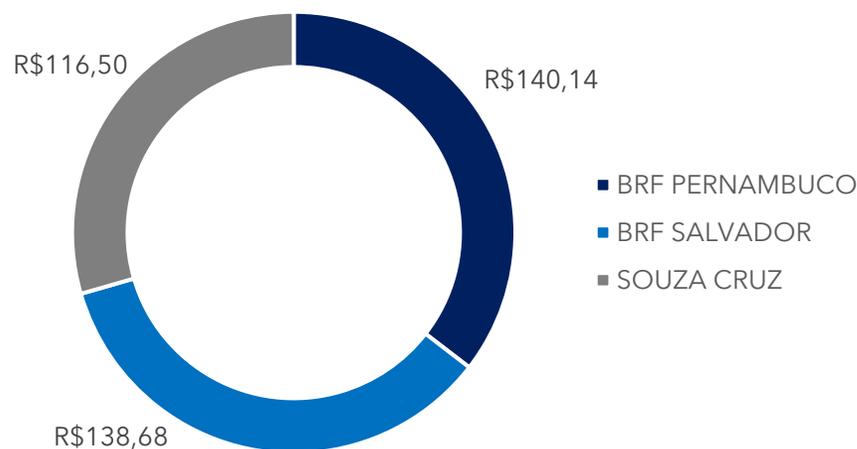
Por fim, ressaltamos que não houve carência de juros ou amortização na estruturação das dívidas e seus prazos de liquidação coincidem com o vencimento dos seus respectivos contratos de locação. Dessa forma, atualmente as 3 dívidas existentes no portfólio estão sendo amortizadas mensalmente e estarão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

**38%** 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

**69 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

**207 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  
**73 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

**193 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  
**113 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

**113 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

