



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

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 23

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**28.02.23**

DATA PAGAMENTO  
**07.03.23**

RENDIMENTO  
**R\$ 0,082/COTA**

MÊS DE REFERÊNCIA  
**FEVEREIRO/23**



## 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> SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK
CONSULTOR IMOBILIÁRIO <b>GUARDIAN GESTORA</b>	TOTAL DE COTAS EMITIDAS <b>57.485.300</b>	BENCHMARK <b>IPCA + 6% A.A.</b>

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

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>

**496,67**

(R\$ milhões)

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>

**8,64**

(R\$ / cota)

VALOR  
PATRIMONIAL

**534,30**

(R\$ milhões)

RETORNO  
<sup>(1)(2)</sup>

**-3,74%**

em fev/23

RENDIMENTO  
DO MÊS

**0,082**

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND  
YIELD<sup>(1)</sup>*

**11,39%**

a.a.

*WAULT<sup>(3)</sup>*

**9,59**

anos

VACÂNCIA

**0%**

física e financeira

ATIVOS  
REAIS

**5**

imóveis

ABL  
TOTAL

**+171K**

m<sup>2</sup> locáveis

TOTAL DE  
COTISTAS

**27.705**

investidores

LIQUIDEZ  
MÉDIA

**378K**

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 28/02/2023; (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

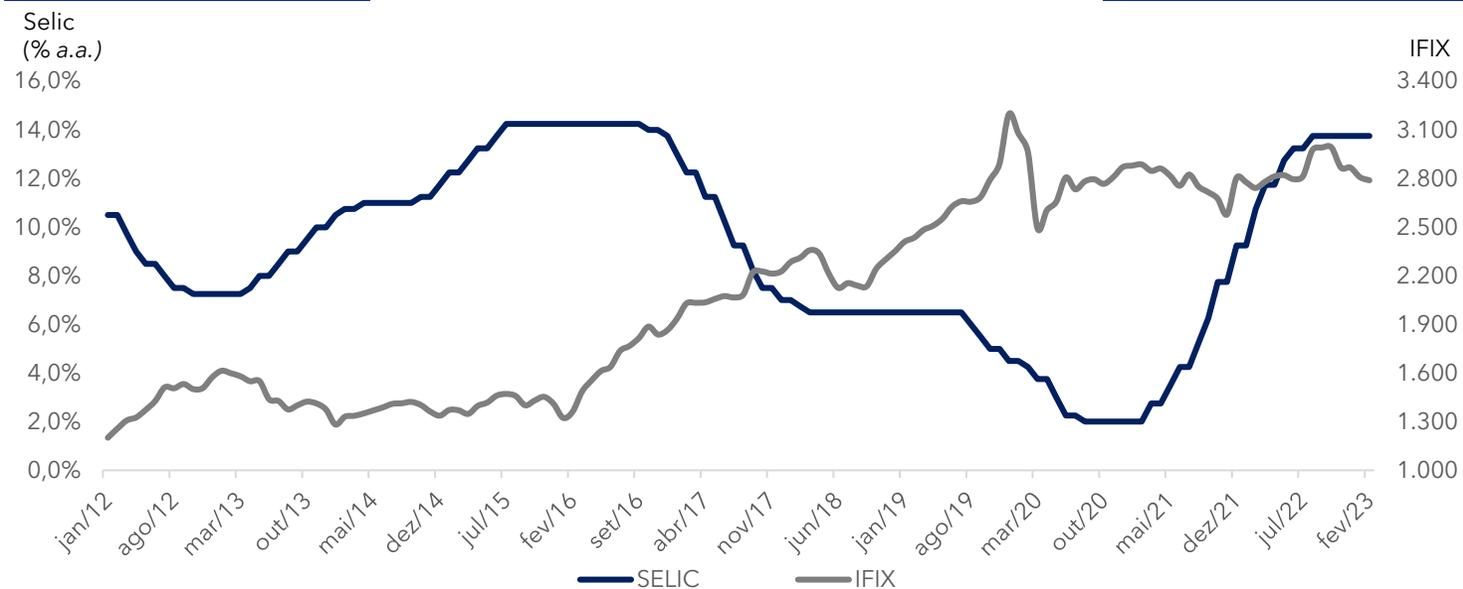
A taxa básica de juros e a performance dos fundos de investimento imobiliário estão intrinsicamente ligadas em uma relação inversamente proporcional. Não é surpresa portanto, verificar que os últimos anos foram de grande avanço no setor devido o longo período de Selic mais baixa.

Considerando o início adiantando da elevação do juros, principalmente quando comparado com as economias mundiais, esperava-se que a redução da SELIC iniciasse ainda em 2023. Os dados gerais da economia de 2022, com revisão para cima do PIB e inflação caminhando em direção à meta, corroborariam essas previsões.

Entretanto, as recentes declarações e ações do governo nos mais diversos setores, trouxeram retrocessos no campo fiscal e incertezas na política econômica nacional. Ainda que grande parte não se tornaram realidade, seus potenciais impactos criam cenários de baixa probabilidade de superávit e inflação controlada em 2024. Tais premissas são básicas para que o Banco Central possa iniciar o ciclo de baixa de juros, aliviando o estressado cenário de crédito brasileiro e dando fôlego para economia voltar a crescer no futuro.

Dessa forma, apesar dos recentes desafios, 2022 apresentou bons resultados, mostrando que a correção de rumo da política econômica e fiscal podem gerar bons frutos para o país e um horizonte mais promissor para o mercado de FII.

## HISTÓRICO SELIC & IFIX



## TABELA CONSOLIDADA INDICADORES ECONÔMICOS 2022

ÍNDICE	VALORES	VIÉS
PIB	<b>2,90%</b>	↑
INFLAÇÃO (Acc. 12m)	<b>5,60%</b>	↑
Desempenho Real vs Dólar 2022	<b>7,90%</b>	↑
Resultado Primário	<b>+R\$ 57,1Bi</b>	↑

# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de fevereiro 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 07/03/2023 para aqueles que possuíam cotas em 28/02/2023.

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.



### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SIMPLIFICADA (R\$)

	JAN/23	FEV/23	2023
<b>RECEITA LOCAÇÃO</b>	<b>6.933.433,09</b>	<b>6.933.433,09</b>	<b>13.866.865,18</b>
RECEITA LOCAÇÃO CAIXA	6.933.163,09	6.138.402,56	13.071.565,65
RESULTADOS MOBILIÁRIOS & IMOBILIÁRIOS	2.381.914,91	220.164,11	2.602.079,02
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>9.315.078,00</b>	<b>6.358.566,67</b>	<b>15.673.644,67</b>
TOTAL DE DESPESAS	(2.925.546,69)	(2.788.233,88)	(5.713.780,57)
<b>RESULTADO</b>	<b>6.389.531,31</b>	<b>3.570.332,79</b>	<b>9.959.864,10</b>
RESULTADO POR COTA	0,111	0,062	0,17
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,081</b>	<b>0,082</b>	<b>0,16</b>
ACUMULADO NO SEMESTRE	0,03	0,01	0,01

# PERFORMANCE GALG11

## RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de fevereiro (28/fev/2023) com o valor de R\$ 8,64 representando um div. yield de 11,39% a.a. sobre os dividendos de R\$ 0,082 /cota do referido mês.

Ao final do mês de dezembro, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de 4,93%.

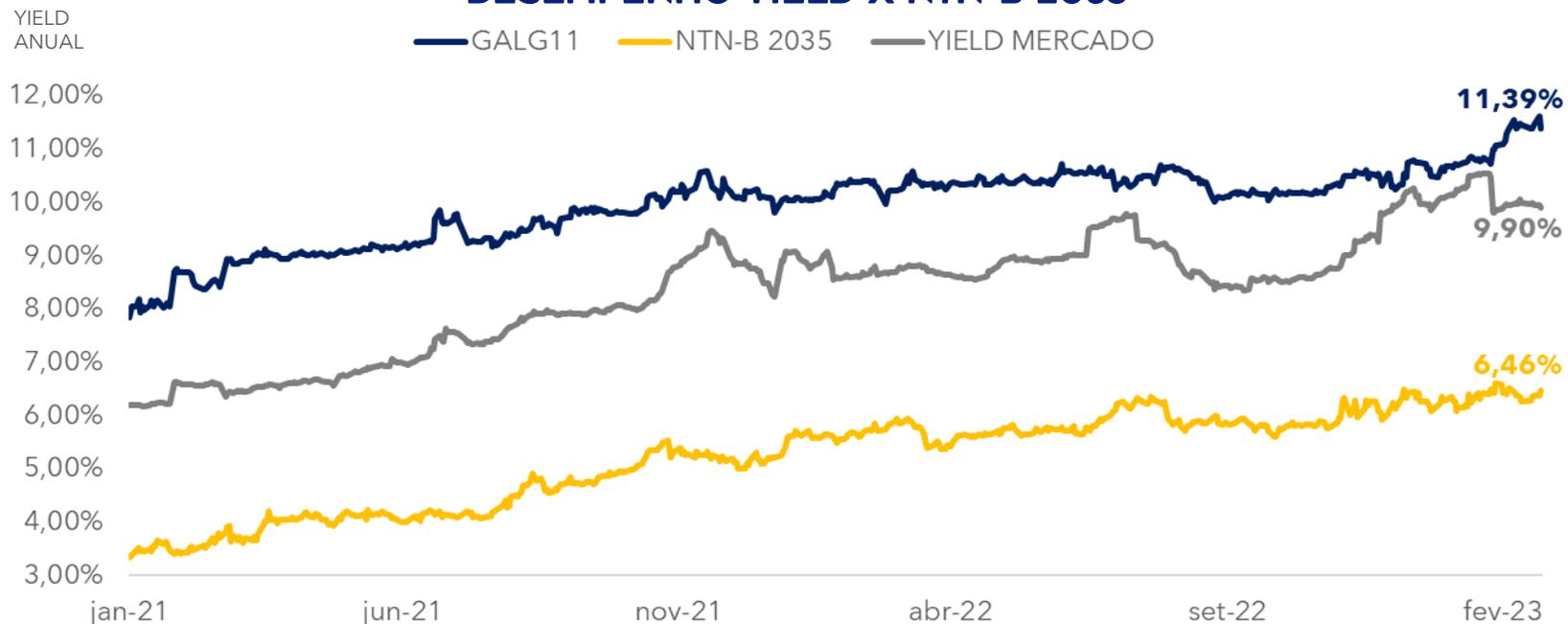
A comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

## LIQUIDEZ

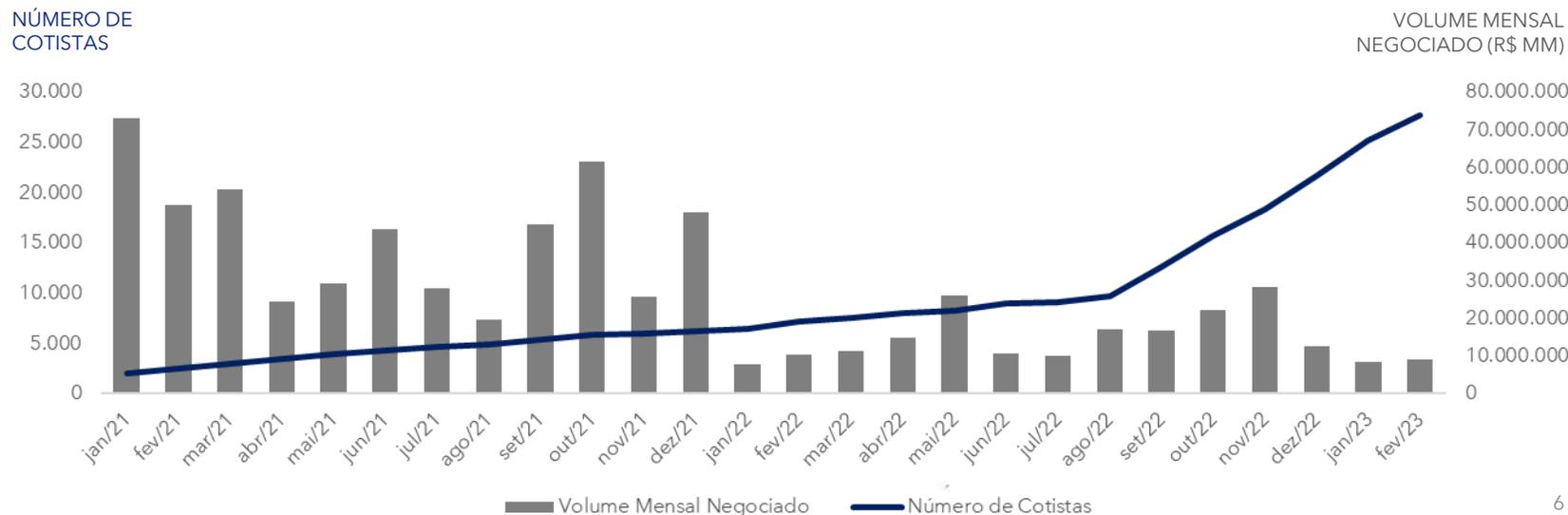
O fundo movimentou R\$ 9,15 milhões durante fevereiro, com uma liquidez média diária de R\$ 416 mil. Durante janeiro o fundo atingiu a marca de 27.705 cotistas, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



## DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

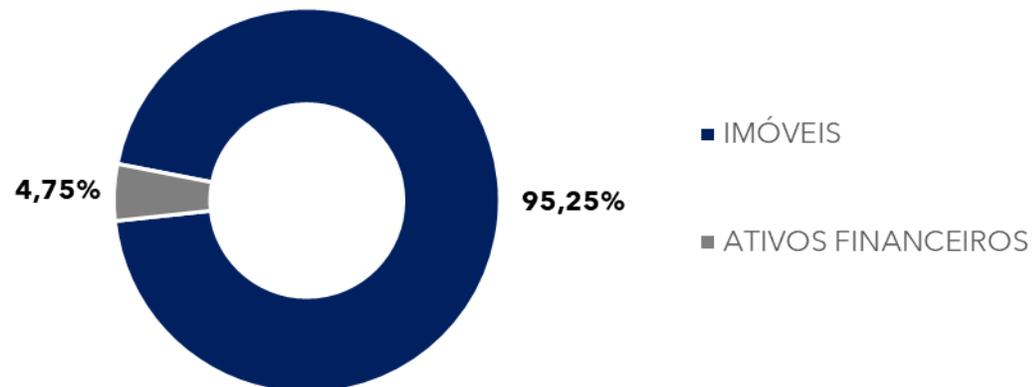


## EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO

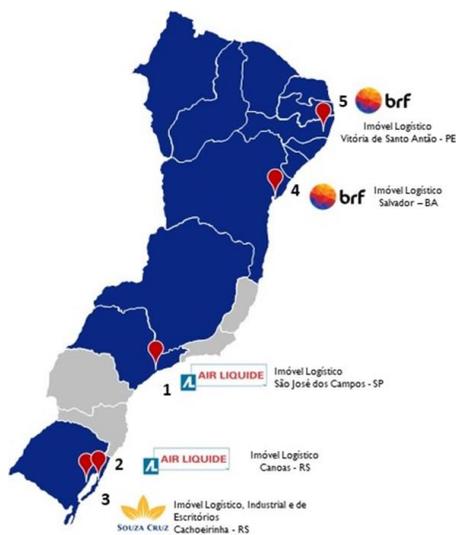


# PORTFÓLIO GALG11

## ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

**05**  
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

**0%**

VACÂNCIA FINANCEIRA

**0%**

## PERFIL DOS CONTRATOS

**100%**  
ATÍPICO

WAULT

**9,59**  
ANOS

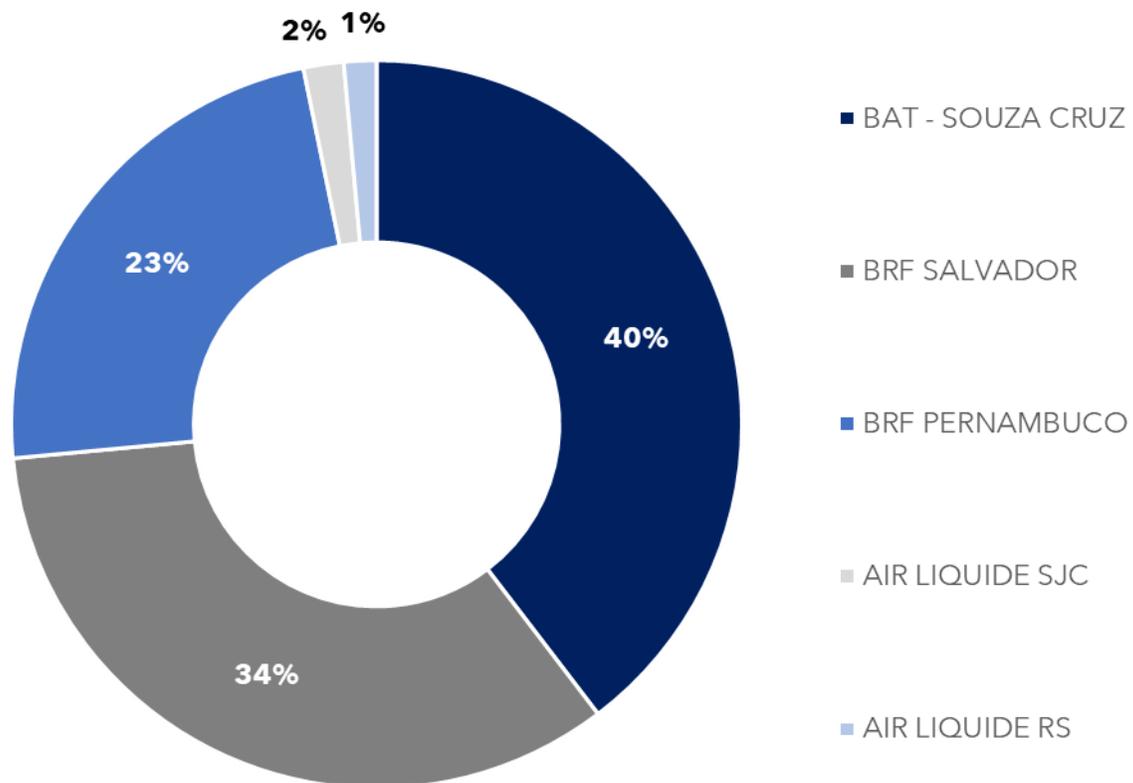
REAJUSTE ALUGUEL

**IPCA**  
100%



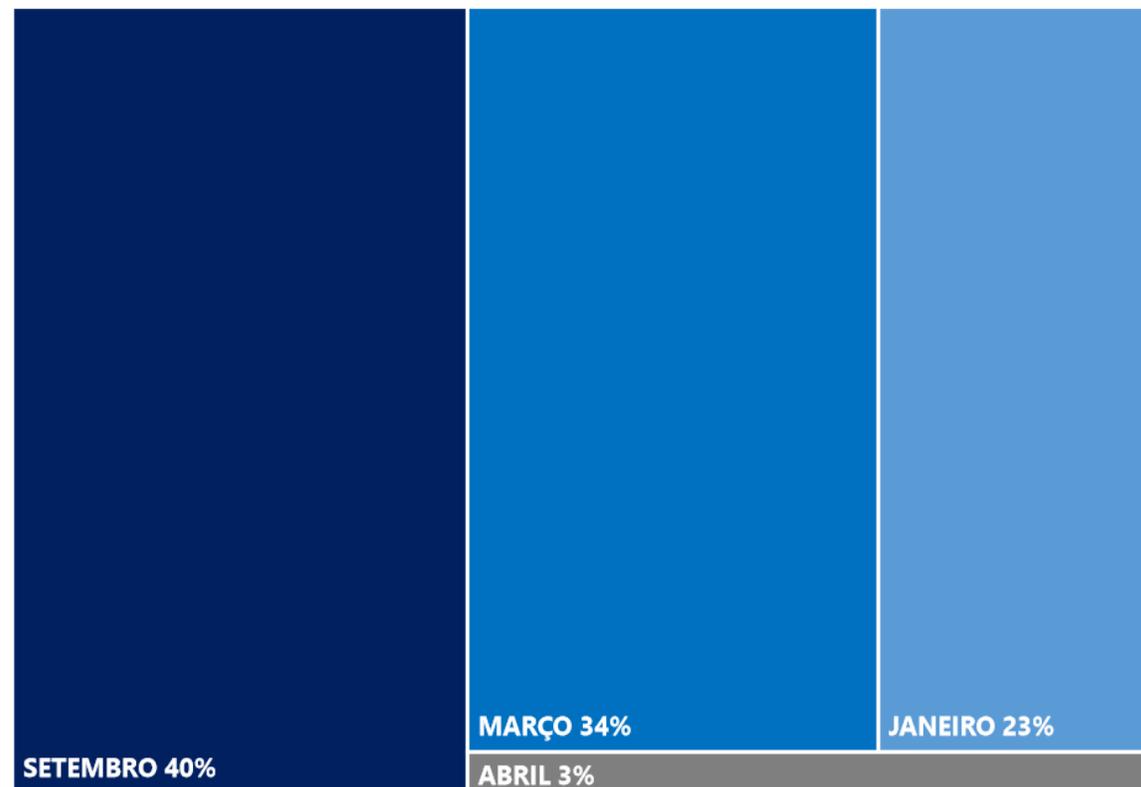
# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



## REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)



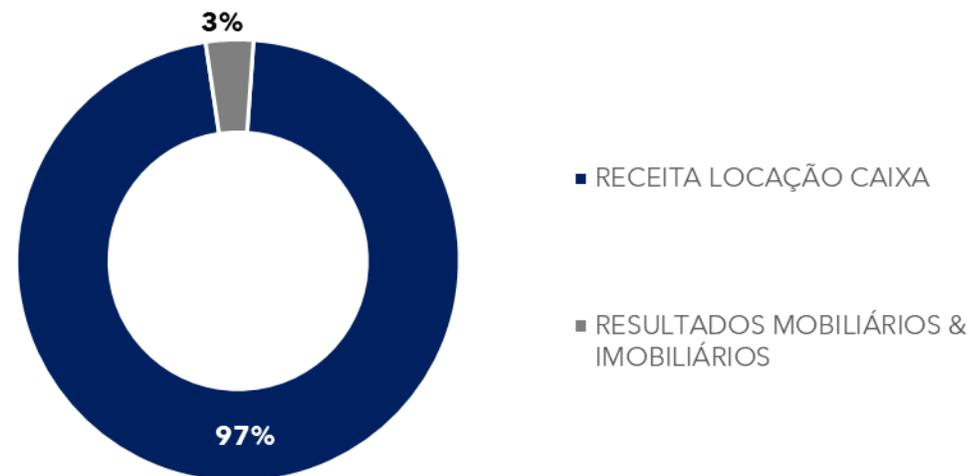
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de *rating* e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

# PORTFÓLIO GALG11

## RECEITA POR ESTADO



## RECEITA POR CLASSE DE ATIVO<sup>1</sup>



## QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M <sup>2</sup> )	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>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) REFERENTES A FEV/23

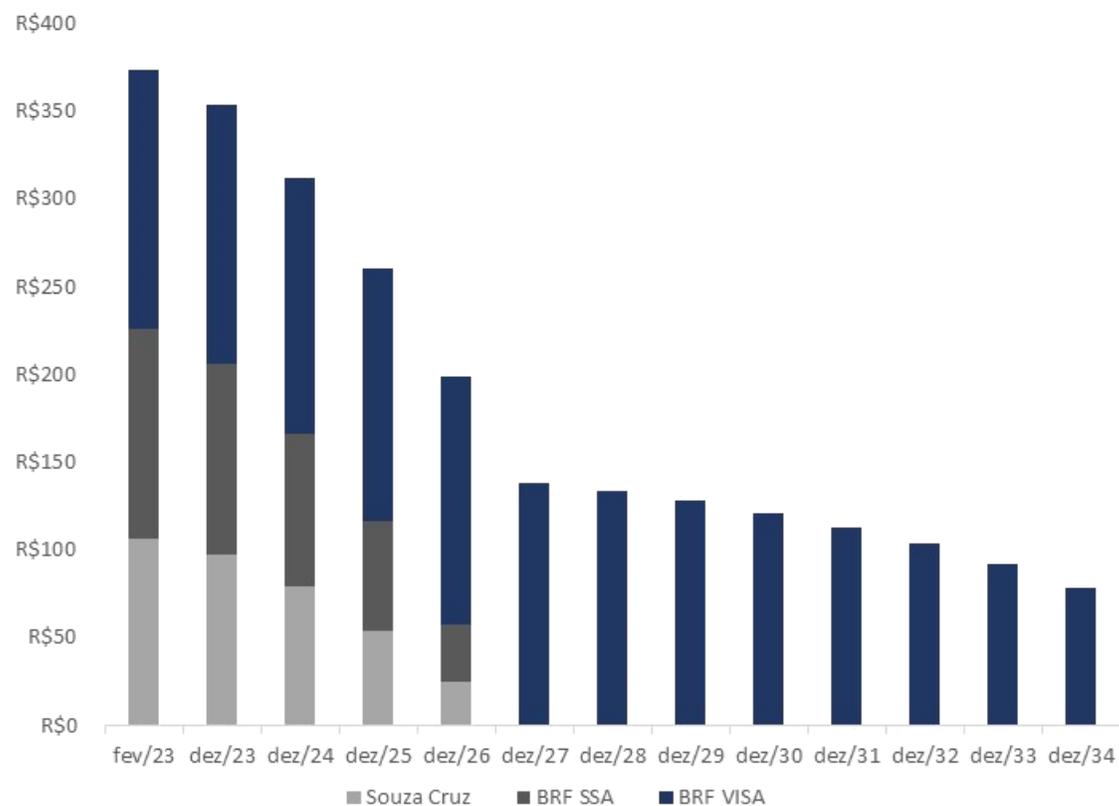
(2) REGIME CAIXA



# 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.

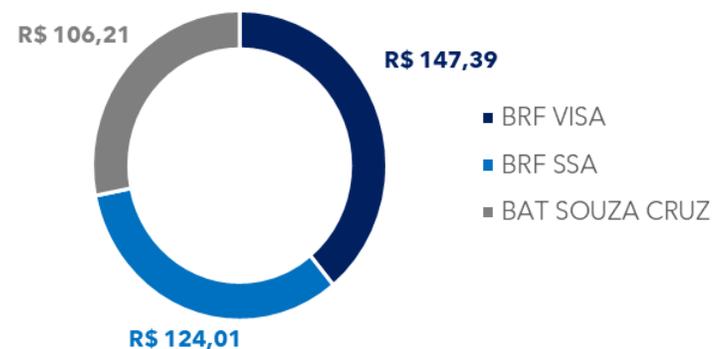
## PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DOS CRIs (R\$ MM)



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



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



## INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

**IPCA 100%**

PRAZO DO CRI

**IGUAIS AOS**  
CONTRATOS DE 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

**59 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.



# RESUMO LOCATÁRIOS GALG11

A BRITISH AMERICAN TOBACCO (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

## FAZENDAS DE TABACO



**CONTRATAÇÃO  
AGRICULTORES  
+250.000**

**DIRETA +75.000  
& INDIRETA DE**



## FATURAMENTO GLOBAL



**R\$ 193,63 BI\***

## RATING DE CRÉDITO (GLOBAL)

EQUIVALENTE A **TRIPLE A** LOCAL

\*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 02ÁREA LOCÁVEL TOTAL  
**30.694 M<sup>2</sup>**TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**PRAZO REMANESCENTE  
**197 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  
**63 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.





# 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  
**103 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  
**103 MESES**



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE  
**IPCA ANUAL**



MULTA DE RESCISÃO  
**100% CONTRATO**  
REMANESCENTE



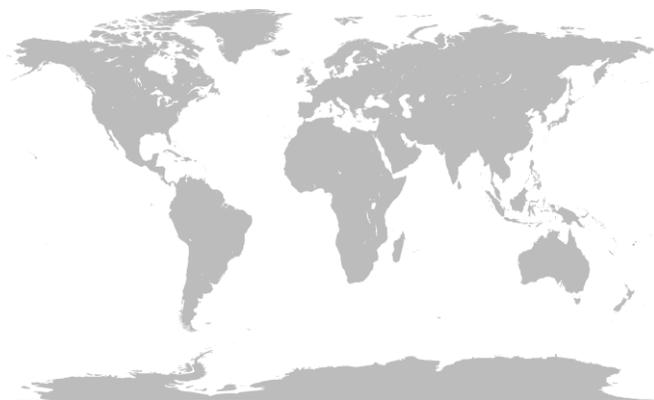
O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



# 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.

## PRESENÇA GLOBAL



**75** PAÍSES

**4.300**  
FUNCIONÁRIOS EM P&D

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

**+2,5MM** CONSUMIDORES (INDÚSTRIAS 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**  
PRODUTOS  
EMPRESA

DE PACIENTES BENEFICIADOS COM OS  
E TECNOLOGIAS OFERECIDOS PELA

\*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**

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.



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 explícito 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](mailto:ri@guardian-asset.com)



## 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



Gestão de Recursos