



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | JUNHO 21

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
30.06.21

DATA PAGAMENTO
15.07.21

RENDIMENTO
R\$ 0,84/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA
JUNHO/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

<p>CÓDIGO NEGOCIAÇÃO GALG11</p>	<p>PERIODICIDADE RENDIMENTOS MENSAL</p>	<p>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 0,95% A.A. A 1,01% A.A. ⁽¹⁾</p>
<p>ADMINISTRADOR BRL TRUST</p>	<p>PRAZO DURAÇÃO FUNDO INDETERMINADO</p>	<p>TAXA DE PERFORMANCE 20% SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK</p>
<p>CONSULTOR IMOBILIÁRIO GUARDIAN GESTORA</p>		<p>BENCHMARK IPCA + 6% A.A.</p>

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

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

589,37

(R\$ milhões)

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

105,00

(R\$ / cota)

VALOR
PATRIMONIAL

591,62

(R\$ milhões)

RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾

-4,04%

em jun/21

RENDIMENTO
DO MÊS

0,84

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾*

9,60%

a.a.

WAULT⁽³⁾

11,4

anos

VACÂNCIA

0%

física e financeira

ATIVOS
REAIS

6

imóveis

ABL
TOTAL

+175K

m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

4.507

investidores

LIQUIDEZ
MÉDIA

2,1MM

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/06/2021; (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

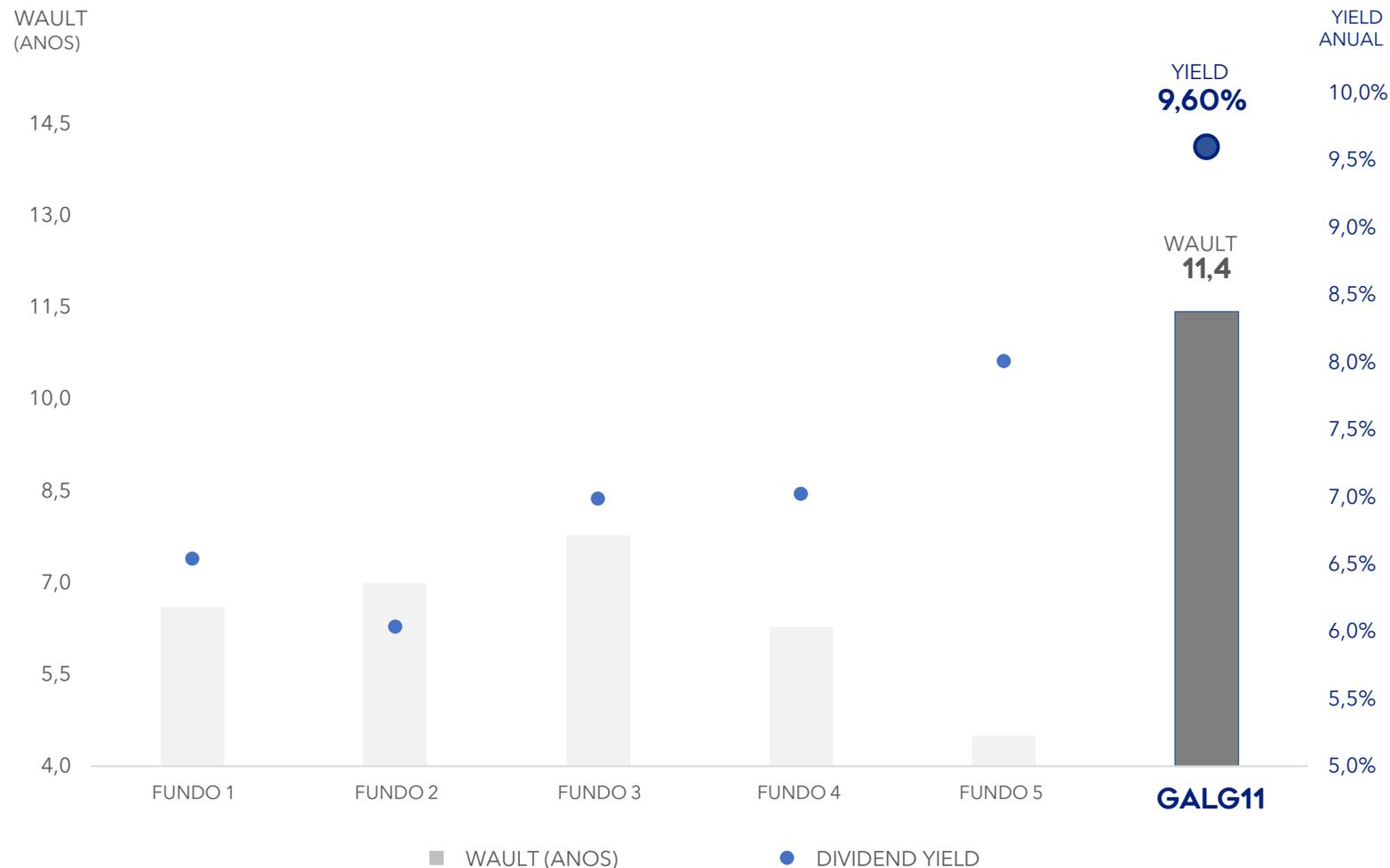
O GALG11 segue fiel a sua estratégia de entregar rendimentos sólidos e duradouros através da aquisição de ativos estratégicos, locados para empresas de alta qualidade e suportados por contratos robustos de locação.

Em junho 21, o fundo distribuiu aos seus cotistas R\$ 0,84/cota, sendo este o quinto mês consecutivo de dividendos neste patamar. Tal solidez de resultados é reflexo direto da estratégia traçada pelos gestores do fundo e que pode ser observada no período remanescente dos contratos ponderados pela receita contratada, também conhecido no mercado como *WAULT*.

Neste quesito o GALG11 apresenta o maior índice do setor com *WAULT* de 11,4 anos, reforçando a perenidade dos dividendos, suportados pelos contratos atípicos de locação com empresas consolidadas como Souza Cruz, BRF e Air Liquide.

Por fim, somado à longevidade e qualidade das receitas contratadas, destaca-se a atual rentabilidade do fundo de 9,6% a.a., sendo essa uma das mais elevadas do setor.

COMPARATIVOS *WAULT & DIVIDEND YIELD*



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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

O pagamento será realizado em 15/jul/2021 aos detentores de cotas em 30/jun/2021.

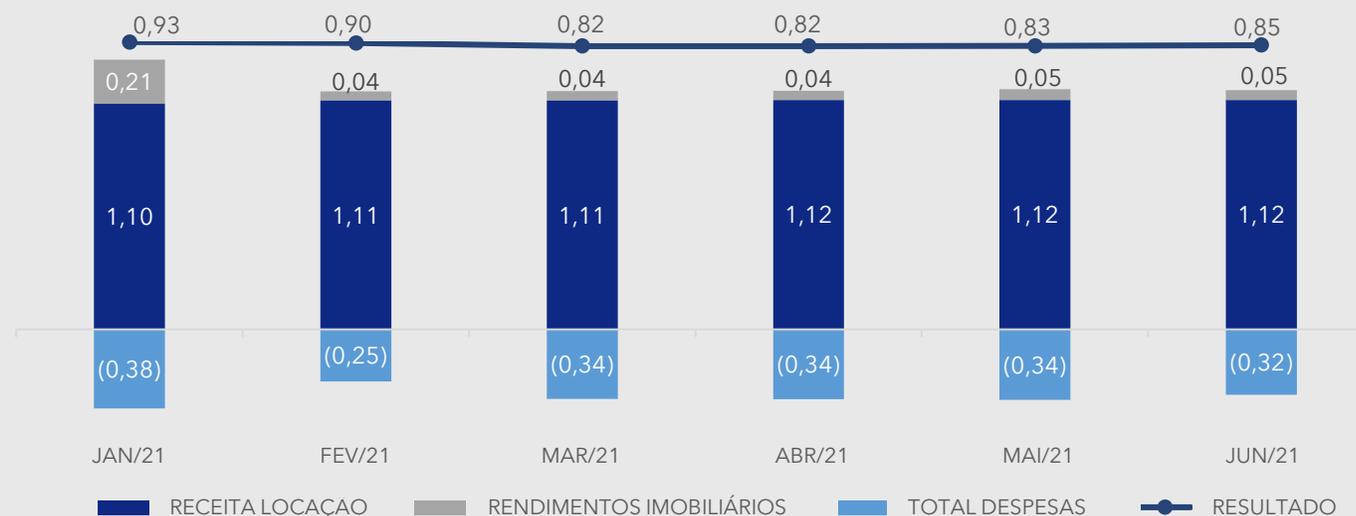
Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras de renda fixa.

Vale ressaltar que o *WAULT* de 11,4 anos, somado aos contratos atípicos possibilita a projeção de estabilidade na distribuição mensal de dividendos nos próximos meses.

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\$)

	JAN 21	FEV 21	MAR 21	ABR 21	MAI 21	JUN 21	YTD
RECEITA DE LOCAÇÃO	6.157.544	6.250.344	6.250.344	6.260.315	6.260.315	6.260.315	37.439.176
RENDIMENTOS MOBILIÁRIOS	1.197.025	237.228	250.772	250.090	290.203	266.099	2.491.417
TOTAL DE RECEITAS	7.354.569	6.487.572	6.501.116	6.510.405	6.550.518	6.526.413	39.930.593
TOTAL DE DESPESAS ¹	(2.154.476)	(1.416.750)	(1.895.835)	(1.902.135)	(1.916.577)	(1.776.557)	(11.062.330)
RESULTADO	5.200.094	5.070.822	4.605.281	4.608.270	4.633.940	4.749.856	28.868.263
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.546.555	4.737.398	4.714.946	4.714.946	4.714.946	4.714.946	28.143.737
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	827.188	1.160.612	1.050.947	944.271	863.265	898.175	898.175
RESULTADO POR COTA	0,93	0,90	0,82	0,82	0,83	0,85	5,14
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,81	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	5,01
ACUMULADO POR COTA	0,15	0,21	0,19	0,17	0,16	0,16	0,16

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de junho (30/jun/2021) com o valor de R\$ 105,00 representado um *dividend yield* de 9,60% sobre os dividendos de R\$ 0,84 /cota do referido mês. Vale ressaltar que esta é uma das maiores rentabilidades do setor de FIIs logístico que atualmente entrega retornos ao redor de 6,5%⁽¹⁾.

Por fim, considerando que 100% dos contratos de locação são atípicos, com ressarcimento integral do saldo remanescente em caso de rescisão antecipada, comparamos o retorno do fundo à média do setor e à NTN-B 2035 (prazo mais próximo ao *WAULT* do fundo).

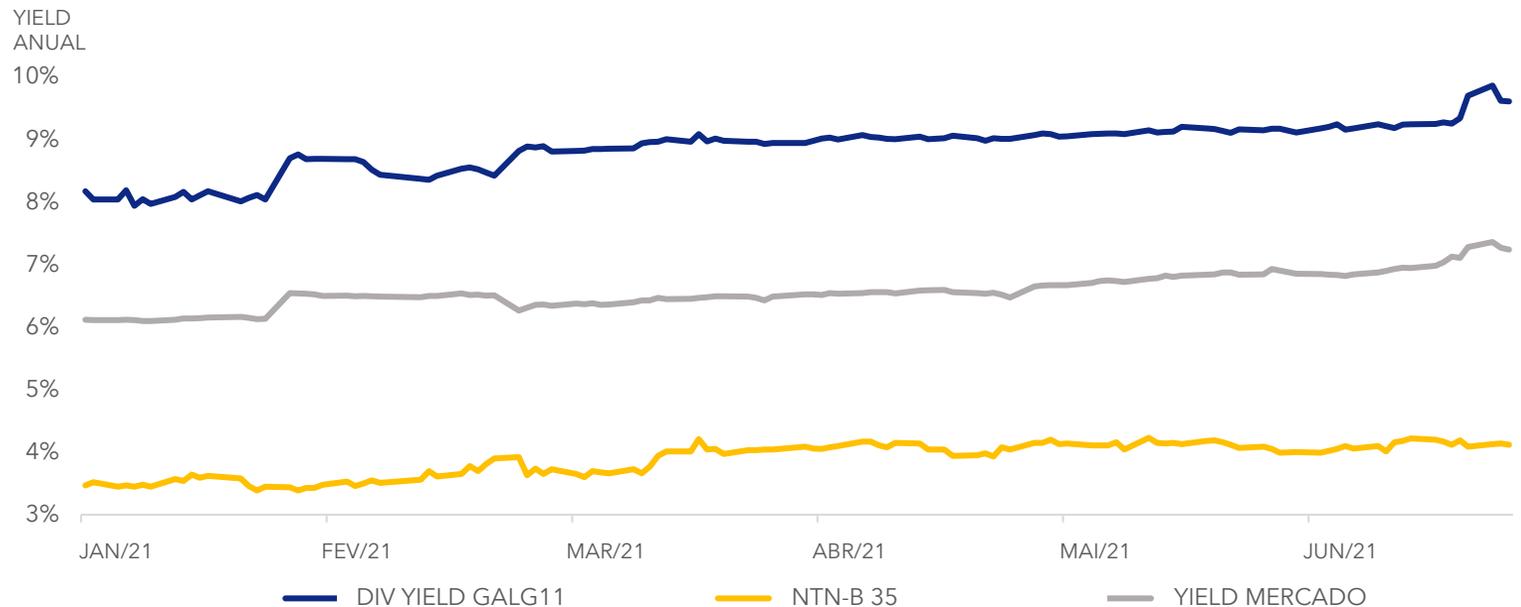
⁽¹⁾ MÉDIA ACUMULADA DO RETORNO DE 2021 DOS PRINCIPAIS FIIS DE LOGÍSTICA.

LIQUIDEZ

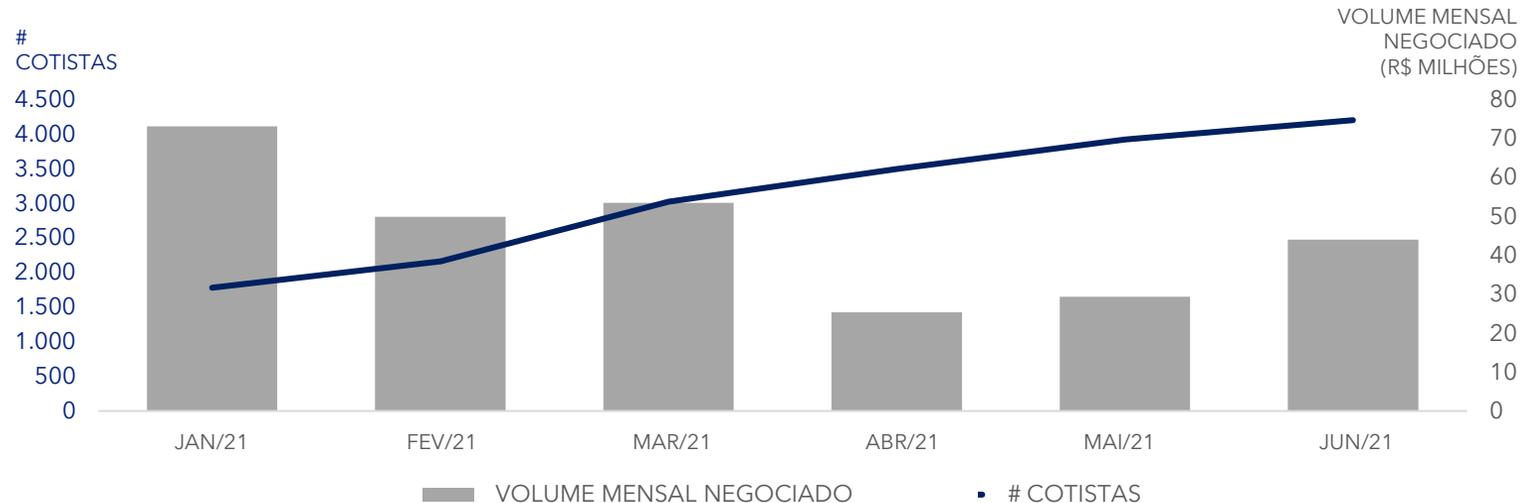
O fundo apresentou um aumento de 136% em sua base total de cotistas ao longo de 2021 e teve um total de 10.608 negociações no mês de junho, movimentando R\$ 43,9 milhões com uma média diária de R\$ 2,1 milhões.



DESEMPENHO YIELD X NTN2035

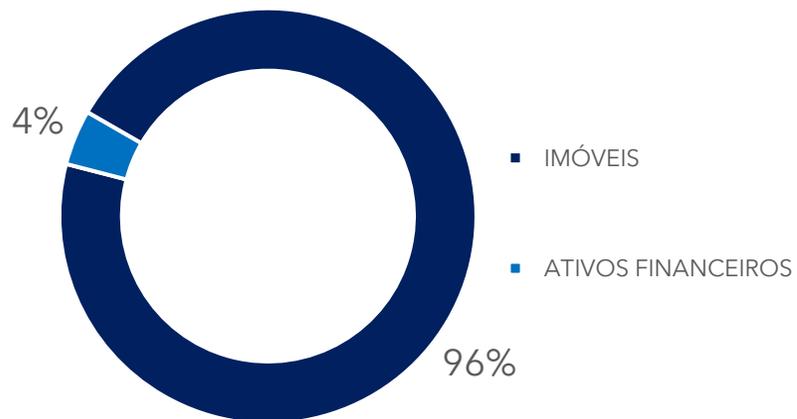


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



ATIVOS REAIS & VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

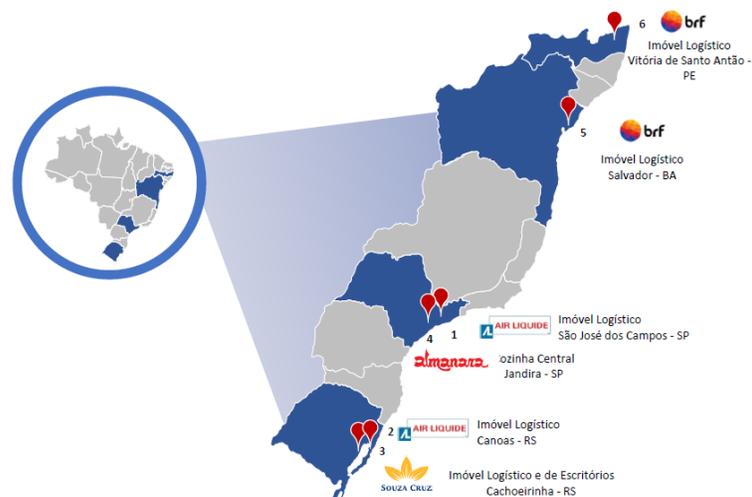
VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

11,4
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



PORTFÓLIO GALG11

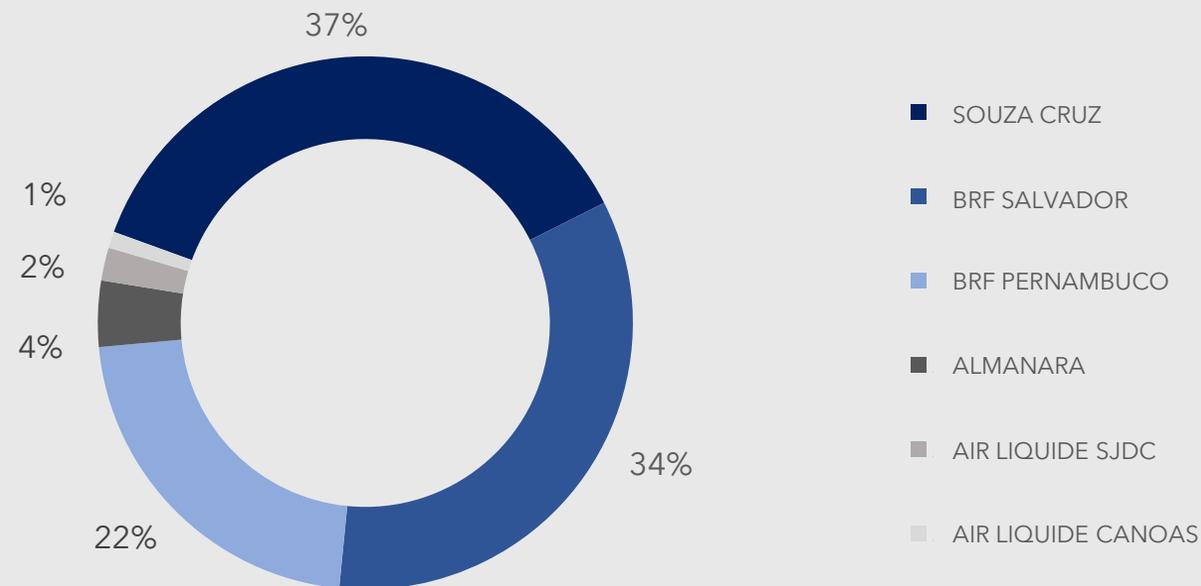
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de rating e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

Em setembro o valor do contrato de locação com a Souza Cruz (British American Tobacco) deverá ser reajustado pelo IPCA, atualmente acumulado em 6,45% (Set/20 - Mai/21).

Hoje este aluguel representa 37% da renda de locação do GALG11 e o imóvel está localizado em Cachoeirinha - RS, em um terreno de 500 mil m².

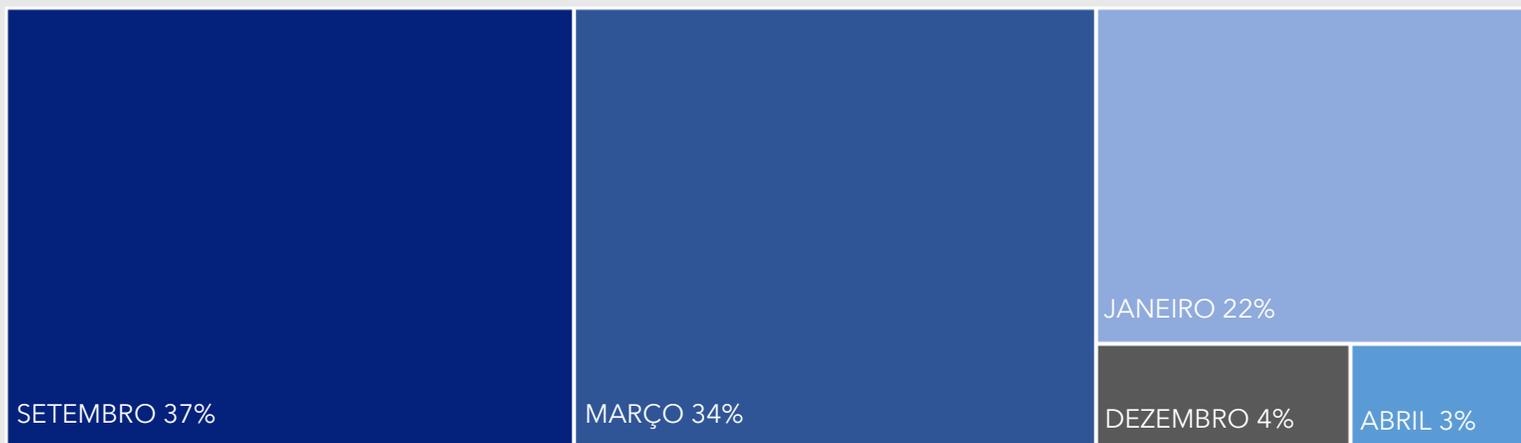


RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



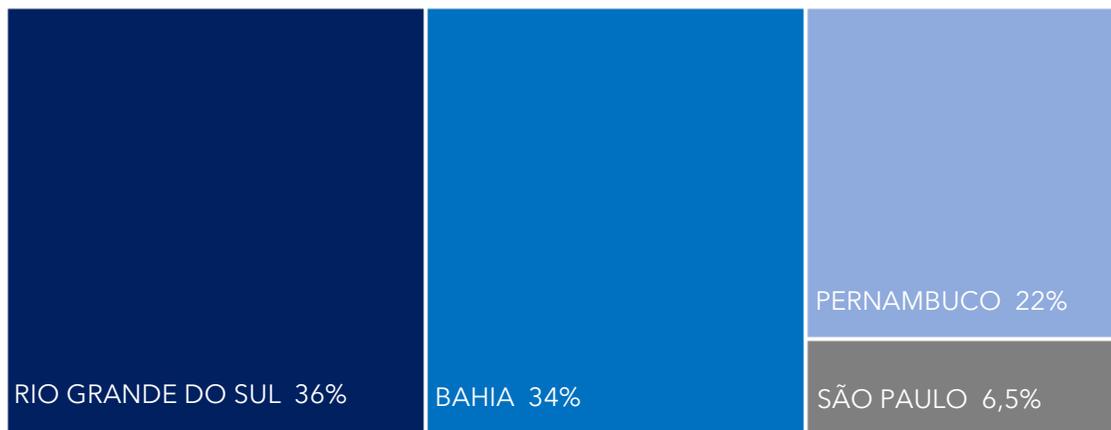
REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

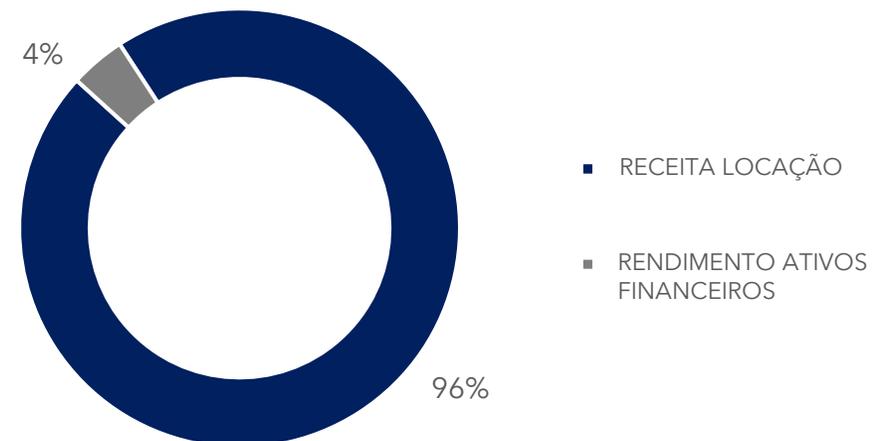


PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

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



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.

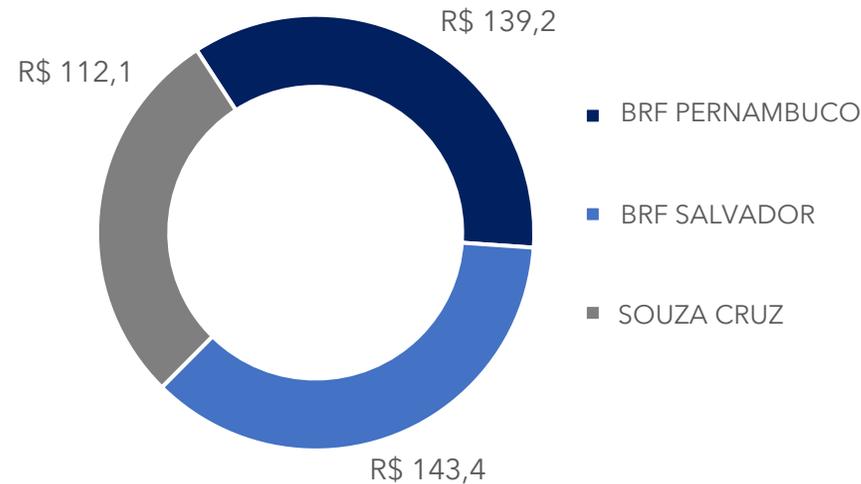
Por fim, ressaltamos que todas as dívidas estão com seus prazos de liquidação alinhados com seus respectivos contratos, assim como seus índices inflacionários.



ALAVANCAGEM ⁽¹⁾



CRI POR ATIVO ⁽¹⁾



INFORMAÇÕES GERAIS

INDEXADOR CRI

IPCA 100%

VENCIMENTO CRI

EM LINHA COM CONTRATOS LOCAÇÃO

RAZÃO DÍVIDA/ATIVOS ⁽²⁾

36% 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

75 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE

IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO

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
213 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO
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
79 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO
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



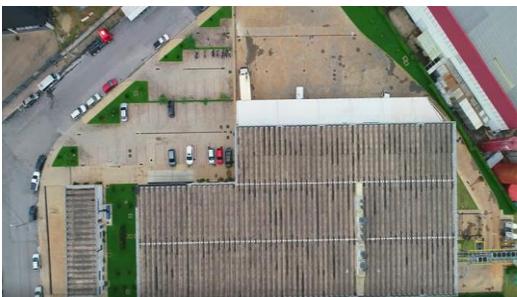
PRAZO REMANESCENTE
199 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO
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
119 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO
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 distribuídos em 17,8 mil m² de terreno. 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
119 MESES



ÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUAL



MULTA DE RECISÃO
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 distribuídos em 7,0 mil m². 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

R. LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JR, 1.098 - C64
SÃO PAULO, SP 04542-001



EMAIL

RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE

+55 11 3078 9794

