

FII Guardian Logística - GALG11



Cota Valor de Mercado ¹ R\$ 111,97 Valor de Mercado do Fundo¹ R\$ 628 milhões N° de cotistas + 3,4 mil

ABL Total + 175 mil m² Dividend Yield¹ 9,0 %

Retorno Mensal ^{1 2} -0,1%

Liquidez Média 1,2 milhão

Rendimento por Cota R\$ 0,84 Vacância Física/Financeira 0,0%

Taxa de Administração³ 0,95% - 1,01% a.a.

Taxa de Performance 20% do que exceder o benchmark Benchmark IPCA + 6,0% a.a.

https://www.guardian-gestora.com/



Comentários do time de gestão

Neste mês, conforme esperado, a empresa Air Liquide renovou a fiança do Citibank que cobre 100% dos aluguéis de São José dos Campos e Canoas.

O Fundo:

O FII Guardian Logística GALG11 foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por de investimentos imóveis comerciais. predominantemente no segmento logístico, com finalidade de locação atípica (sale and leaseback), desde que atendam aos critérios e à política de investimento do descritos fundo no regulamento.

Carteira Imobiliária:

O fundo possui seis imóveis com contratos de locação atípicos, com mais de 175 mil m² de ABL.

Distribuição de Resultados

Referente ao mês de abril de 2021, o fundo distribuirá o valor de R\$0,84/cota. O pagamento será realizado em 14/05/2021 aos detentores de cotas em 30/04/2021.

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

Abaixo, seguem as receitas e despesas do fundo referentes aos meses do ano de 2021.

Composição do Resultado por Cota



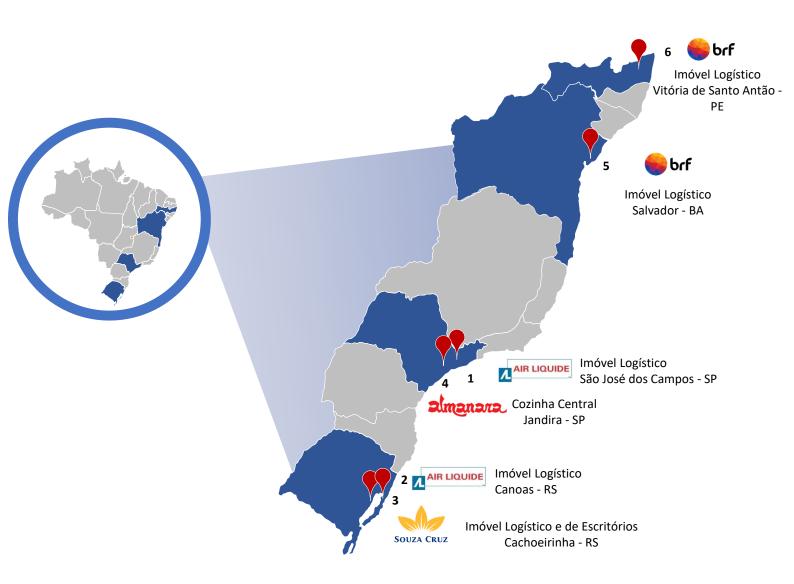
	Abr21	Mar21	Fev21	Jan21	2020 ²	06 Meses
Receita de Locação	6.260.314,88	6.250.343,76	6.250.343,76	6.157.544,18	11.281.149,95	33.712.899,91
Rendimentos Mobiliários	250.090,43	250.771,90	237.228,17	1.197.025,24	506.919,24	2.435.810,65
Total de Receitas	6.510.405,31	6.501.115,66	6.487.571,93	7.354.569,42	11.788.069,18	36.148.710,56
Total de Despesas ¹	-1.902.135,29	-1.895.834,57 -	1.416.749,78 -	2.154.475,73 -	3.843.044,23 -	10.602.752,08
Resultado	4.608.270,01	4.605.281,09	5.070.822,15	5.200.093,69	7.945.024,95	25.545.958,48
Resultado Distribuído	4.714.946,04	4.714.946,04	4.737.398,16	4.546.555,11	7.749.486,41	24.579.798,34
Res. Acum. Não Distribuído	966.160,14	1.072.836,16	1.182.501,11	849.077,13	195.538,54	966.160,14

¹Total de Despesas incluem taxas de administração, custódia e despesas financeiras; ²Fundo iniciou atividades em outubro/2020.



Ativos Imobiliários

Seguem abaixo algumas informações referentes aos ativos imobiliários. Um vídeo dos imóveis pode ser encontrado no site da Guardian Gestora: https://www.guardian-asset.com/portfólio



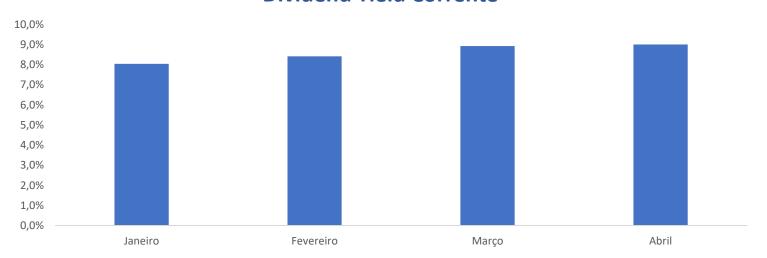
Vacância e vencimentos dos contratos

O fundo atualmente não apresenta de vacância física ou financeira, sendo que todos os contratos de locação possuem prazos de 7 a 17 anos.



Performance

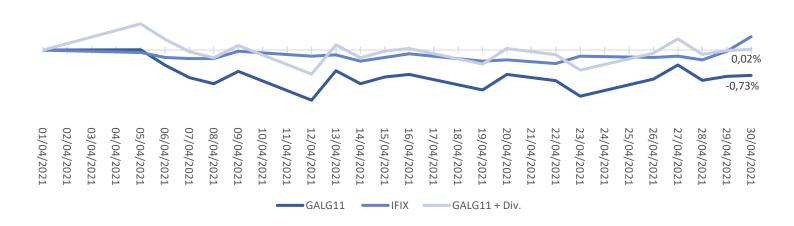
Dividend Yield Corrente¹



Valor da Cota²



Desempenho





Portfólio

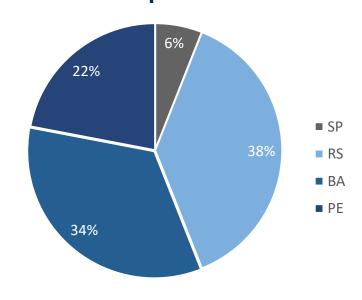
Quadro resumo dos contratos

Locatário	Tipo	Área Total Locável (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
AirLiquide - Canoas	Atípico	7.000	IPCA	01/04/2031	Abril
AirLiquide - 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

Receita por Ativo Imobiliário

Souza Cruz Cachoeirinha Air Liquide Canoas Air Liquide SJC Almanara Jandira BRF Salvador BRF Pernambuco

Receita por Estado



Classe de Ativos

Receita de Locação Rendimentos Mobiliários

Atualização dos Contratos (% da receita imobiliária)

34% 22% 3%

124. Key. Way. Kay. May. Iny. Iny. Keb. 26x. Ony. May. Dey.



Souza Cruz - Cachoeirinha









Contrato: Atípico

Área Total Locável: 79.984 m²

Prazo: 77 meses

Índice Utilizado: IPCA Revisão de Aluguel Anual **Rescisão:** 100% do restante do contrato

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. Este imóvel tem recebíveis securitizados a favor de CRI (saldo de R\$117MM).



BRF - Pernambuco









Contrato: Atípico

Área Total Locável: 30.694 m²

Prazo: 215 meses

Índice Utilizado: IPCA Revisão de Aluguel Anual Rescisão: 100% do restante do contrato

O fundo possui a integralidade 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/PE. O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 200 mil m². O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM. Este imóvel tem recebíveis securitizados a favor de CRI (saldo de R\$136MM).



BRF - Salvador









Contrato: Atípico

Área Total Locável: 35.690 m²

Prazo: 81 meses

Índice Utilizado: IPCA

Revisão de Aluguel Anual **Rescisão:** Restante do contrato

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. Este imóvel tem recebíveis securitizados a favor de CRI (saldo de R\$142MM).



Almanara - Jandira









Contrato: Atípico

Área Total Locável: 5.602 m²

Prazo: 201 meses

Índice Utilizado: IPCA Revisão de Aluguel Anual **Rescisão:** 100% do restante do contrato

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central para o preparo padronizado das receitas ofertadas nas 14 unidades dos restaurantes Almanara em São Paulo. Trata-se de imóvel estratégico para a manutenção da qualidade da marca e para a logística de toda a empresa. O complexo é formado por galpão construído seguindo padrões para a indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m².



Air Liquide – São José dos Campos









Contrato: Atípico Área Total Locável: 17.800 m²

Prazo: 121 meses

Índice Utilizado: IPCA Revisão de Aluguel Anual **Rescisão:**100% do restante do contrato

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. O contrato de aluguel possui 100% do seu valor garantido por fiança do Citibank.



Air Liquide - Canoas









Contrato: Atípico

Área Total Locável: 7.000 m²

Prazo: 121 meses

Índice Utilizado: IPCA Revisão de Aluguel Anual **Rescisão:** 100% do restante do contrato

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 Walor de cota valor de mercado multiplicado por todas

as cotas do Fundo.

Dividend Yield Termo em inglês representa a 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.

Contato

Endereço: R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 1.098 - C64 São Paulo, SP 04542-001

E-mail: ri@guardian-asset.com

Telefone: (11) 3078-9794