



FII
GUARDIAN
LOGÍSTICA
GALG11

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 21

FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

31.08.21

DATA PAGAMENTO

15.09.21

RENDIMENTO

R\$ 0,84/COTA

MÊS DE REFERÊNCIA

AGOSTO/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		BENCHMARK IPCA + 6% A.A.

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

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

594,98

(R\$ milhões)

VALOR DE
MERCADO⁽¹⁾

106,00

(R\$ / cota)

VALOR
PATRIMONIAL

582,58

(R\$ milhões)

RETORNO
⁽¹⁾⁽²⁾

-2,34%

em ago/21

RENDIMENTO
DO MÊS

0,84

(R\$/cota/mês)

*DIVIDEND
YIELD⁽¹⁾*

9,51%

a.a.

WAULT⁽³⁾

11,3

anos

VACÂNCIA

0%

física e financeira

ATIVOS
REAIS

6

imóveis

ABL
TOTAL

+175K

m² locáveis

TOTAL DE
COTISTAS

5.128

investidores

LIQUIDEZ
MÉDIA

0,9MM

(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/08/2021; (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

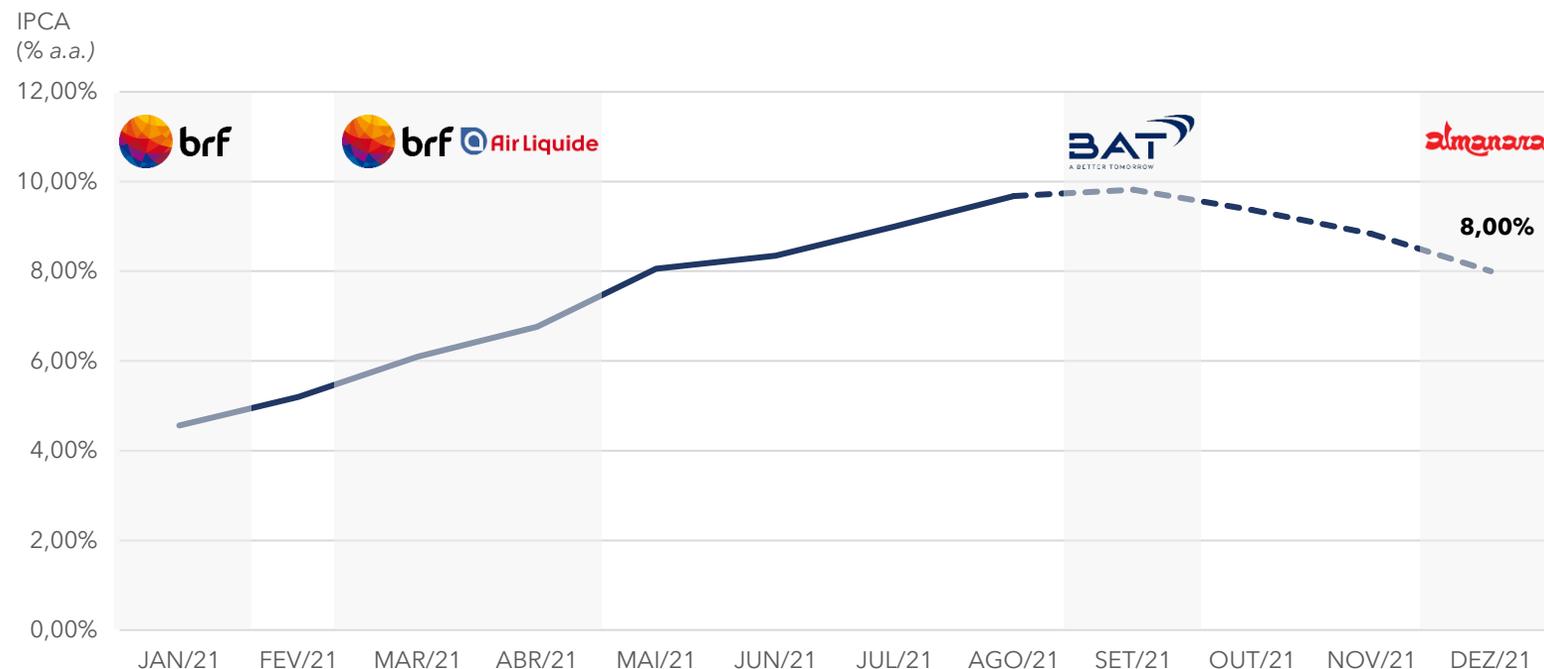
A alta de preços dos itens que compõe o IPCA é um assunto amplamente abordado nos meios de comunicação atualmente. Além da importância do tema devido seu impacto direto no consumo das famílias, a grande volatilidade das expectativas das principais casas financeiras do país ajudaram a trazer luz à questão.

As principais previsões de fechamento do índice para 2021 variam entre 7,5% e 8,6%, sendo que o relatório Focus de 10/09/21, elaborado pelo Banco Central, traz a expectativa de 8,0%. As receitas do GALG11 estão 100% corrigidas por IPCA e o gráfico apresentado a seguir, traz o momento de reajuste de cada contrato.

Assim, até o final do ano o fundo terá aproximadamente 40% das suas receitas reajustadas pelo IPCA, sendo que o contrato da Bristish American Tobacco - BAT (antiga Souza Cruz) foi reajustado no mês de agosto. O pagamento do novo aluguel corrigido está programado para Setembro e representará um aumento na receita equivalente a R\$ 0,04 /cota.

Por fim, é com grande satisfação que informamos aos cotistas do fundo que desde o início de Setembro, o GALG11 passa a fazer parte do IFIX, Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.

IPCA ACUMULADO 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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

O pagamento será realizado em 15/set/2021 aos detentores de cotas em 31/ago/2021.

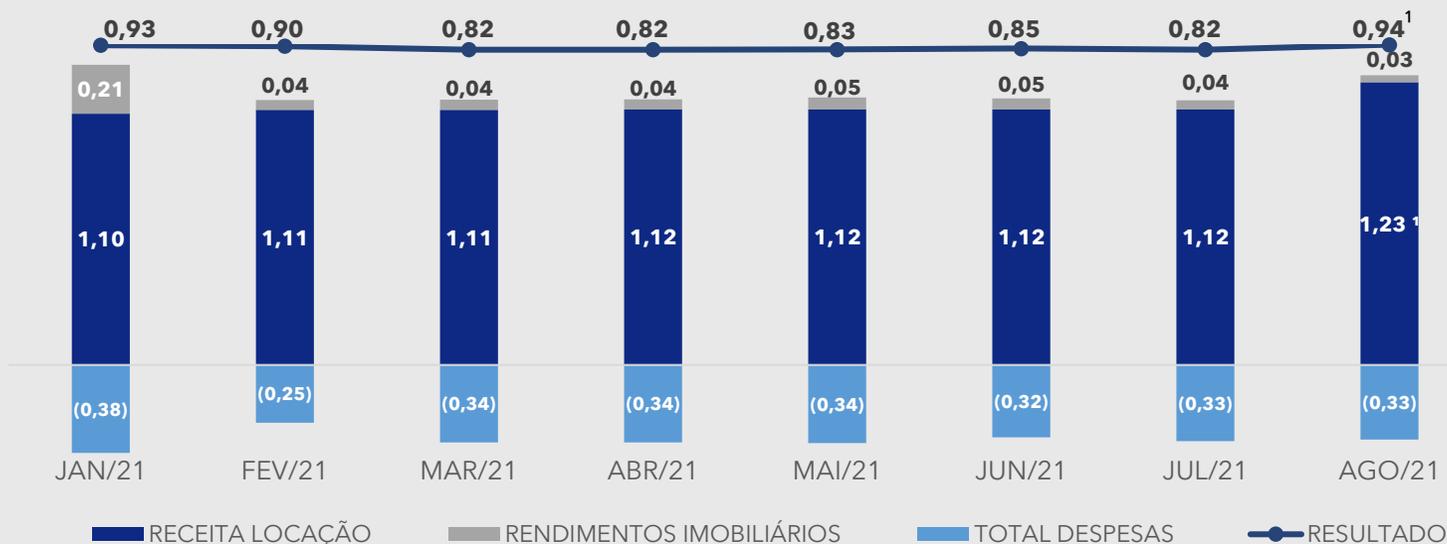
Este rendimento é referente aos aluguéis dos imóveis adquiridos pelo fundo somados aos resultados de aplicações financeiras de renda fixa.

A atual posição de caixa do fundo, bem como os reajustes de locação programados até o fim do ano dão conforto aos gestores na manutenção dos atuais patamares de distribuição de dividendos.

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\$)

	JUL/21	AGO/21	1S 2021	2021
RECEITA LOCAÇÃO	6.260.314,88	6.924.037,76	37.439.176,34	50.623.528,98
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	221.728,87	175.475,38	2.491.416,88	2.888.621,13
TOTAL DE RECEITAS	6.482.043,75	7.099.513,14	39.930.593,22	53.512.150,11
TOTAL DE DESPESAS	(1.869.281,18)	(1.848.431,03)	(11.062.330,10)	(14.780.042,31)
RESULTADO	4.612.762,58	5.251.082,11	28.868.263,12	38.732.107,81
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.714.946,04	4.714.946,04	28.143.737,43	37.573.629,51
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	683.231,15	1.219.367,22	785.414,61	1.219.367,22
RESULTADO POR COTA	0,82	0,94	5,14	6,90
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,84	0,84	5,01	6,69
ACUMULADO POR COTA	0,12	0,22	0,14	0,22

(1) NO MÊS DE AGOSTO RECEBEMOS A QUANTIA DE R\$ 663.722,88 REAIS (R\$ 0,12 / COTA) DE MANEIRA ANTECIPADA PELA BAT BRASIL

PERFORMANCE GALG11

RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de agosto (31/ago/2021) com o valor de R\$ 106,00 representando um *dividend yield* de 9,51% 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.

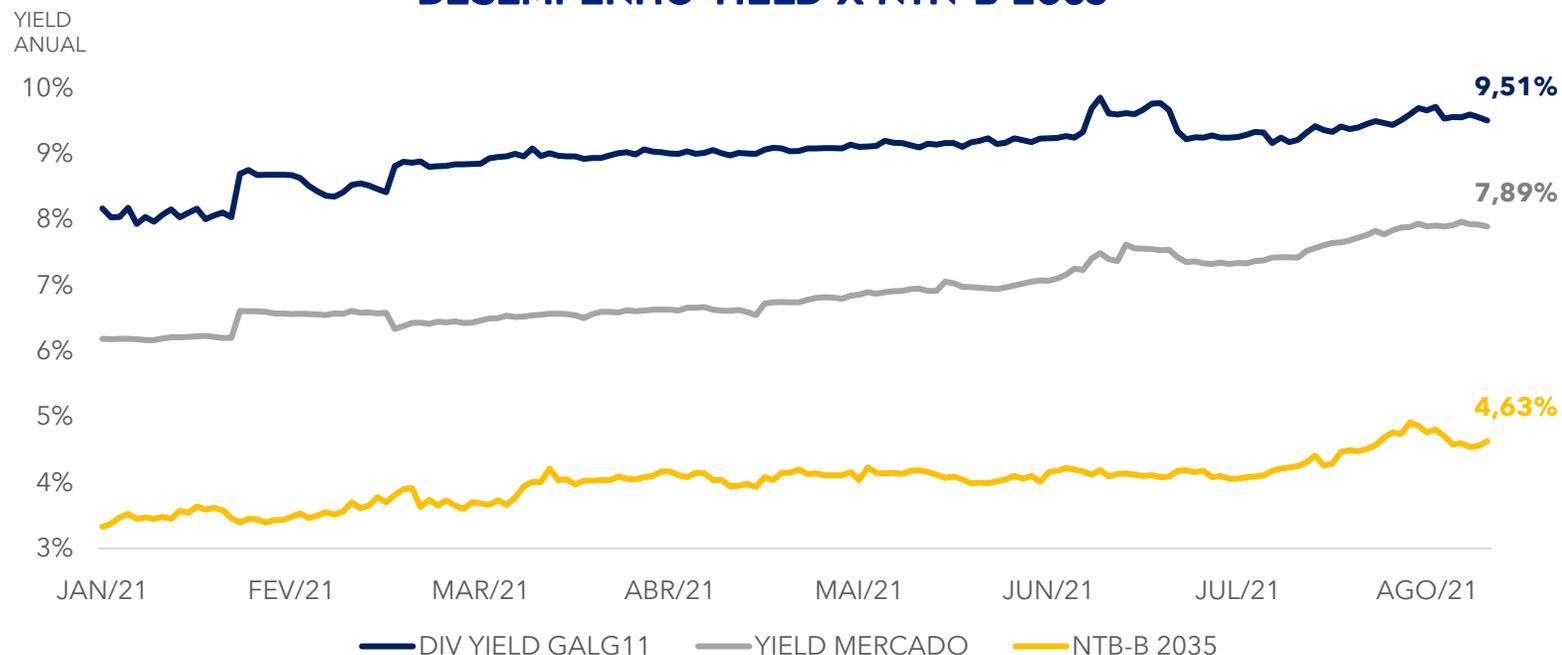
Mais uma vez a comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

LIQUIDEZ

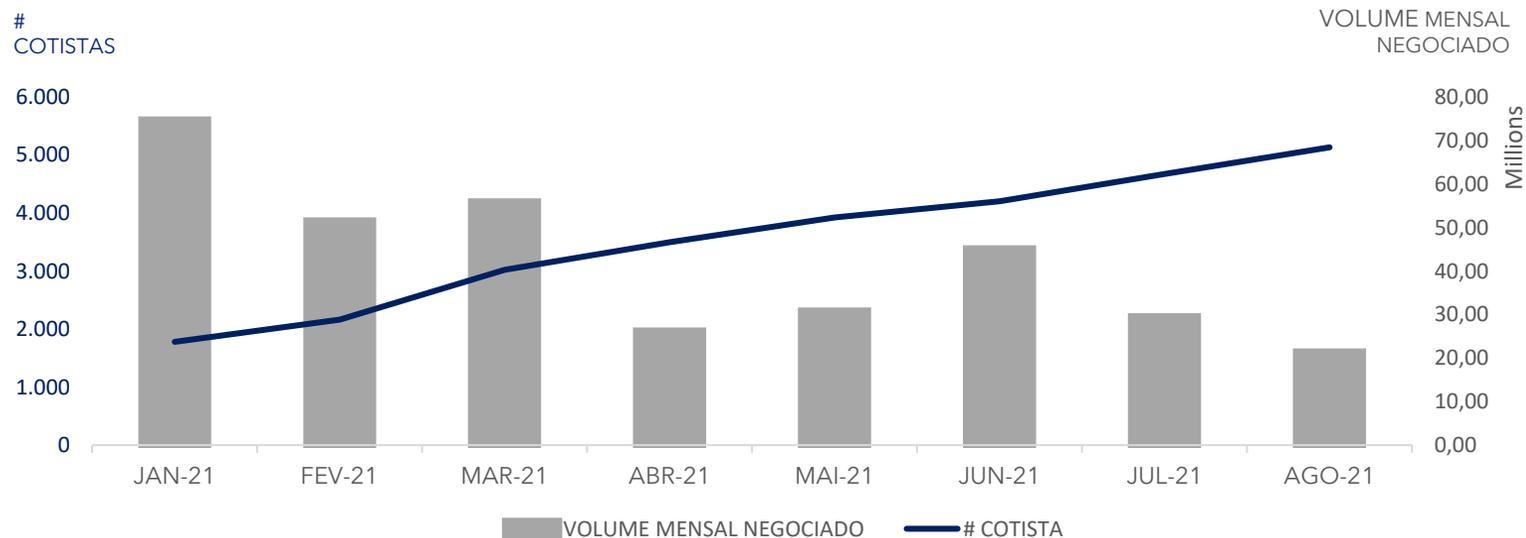
O fundo teve um total de 14.437 negociações no mês de agosto, movimentando R\$ 19,8 milhões com uma liquidez média diária de R\$ 900 mil. No mês de agosto o fundo atingiu um total de 5.128 cotista, continuando com a tendência de crescimento da sua base.



DESEMPENHO YIELD X NTN-B 2035

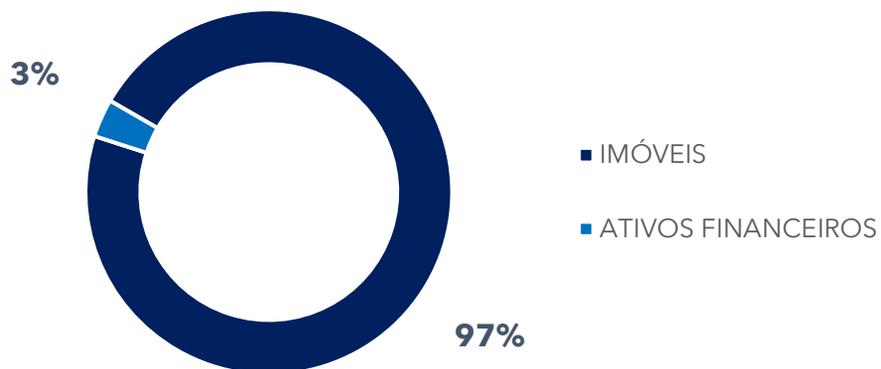


EVOLUÇÃO BASE COTISTAS & VOLUME NEGOCIADO



PORTFÓLIO GALG11

ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

06
IMÓVEIS

VACÂNCIA FÍSICA

0%

VACÂNCIA FINANCEIRA

0%

PERFIL DOS CONTRATOS

100%
ATÍPICO

WAULT

11,3
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

IPCA
100%



PORTFÓLIO GALG11

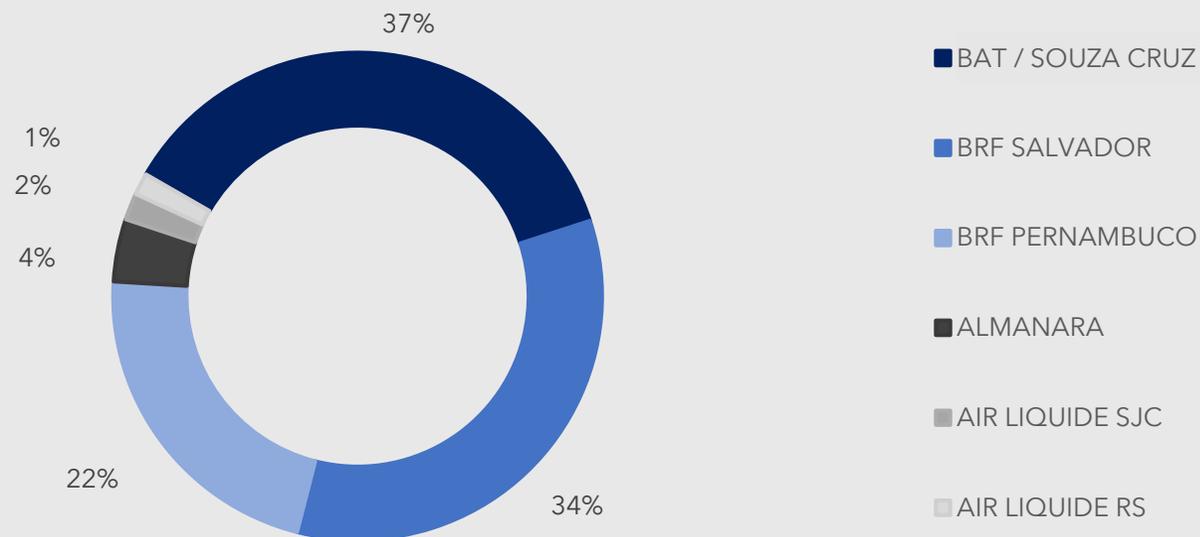
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de rating e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

Em Agosto o valor do contrato de locação com a British American Tobacco (BAT/Souza Cruz) foi reajustado pelo IPCA com um aumento de aproximadamente 9,0%, com pagamento do novo aluguel previsto para Setembro.

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.

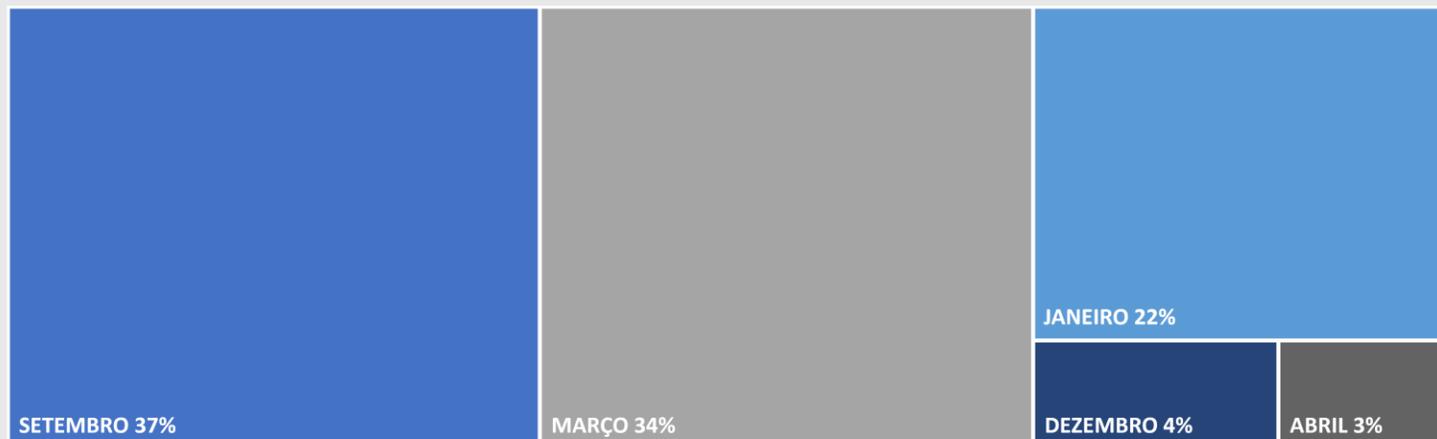


RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



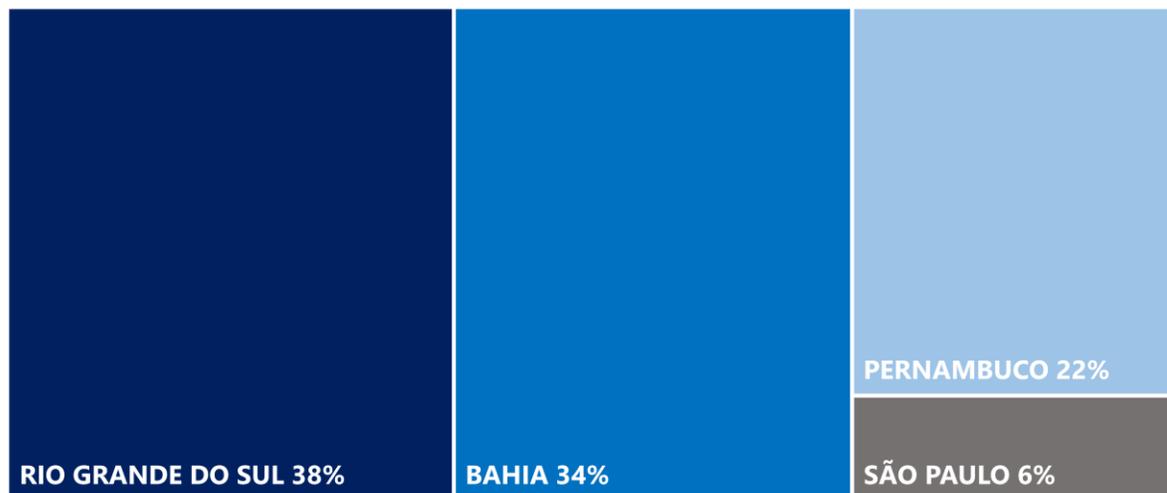
REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

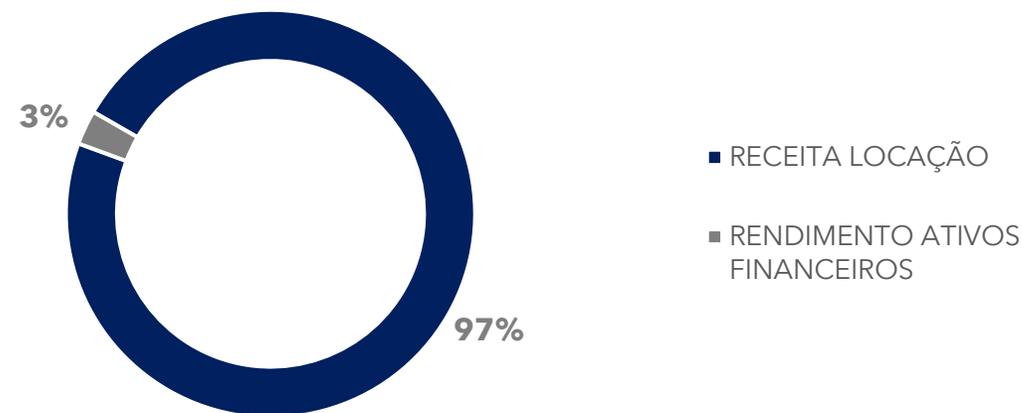


PORTFÓLIO GALG11

RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR CLASSE DE ATIVO



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

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



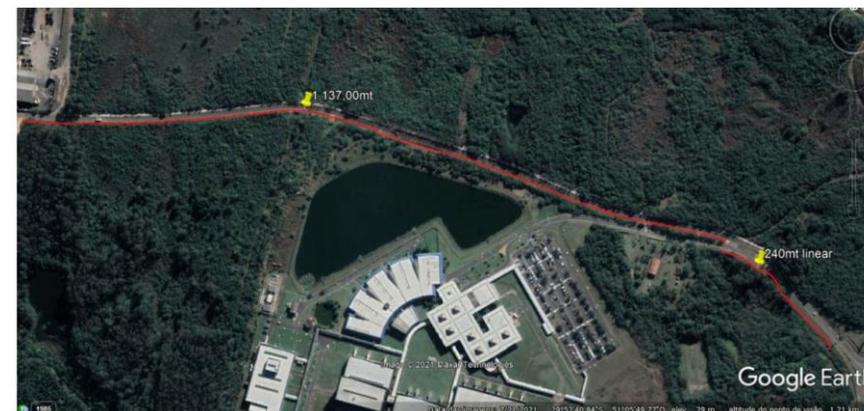
PORTFÓLIO GALG11

Visando a excelência na manutenção dos ativos do fundo e o bom relacionamento com seus inquilinos, no mês de agosto o GALG11 contratou os serviços para execução da atualização do cercamento do imóvel ocupado pela BAT/Souza Cruz.

Trata-se de uma intervenção de pequeno porte, com previsão de conclusão em outubro/21, buscando a manutenção da segurança e qualidade do imóvel.

Por fim, vale ressaltar que os investimentos necessários para a realização dessa manutenção já estão provisionados e não impactarão a distribuição dos dividendos dos próximos meses.

OBRAS EM ANDAMENTO



■■■■ Extensão cerca BAT/Souza Cruz (1,5 km) 📅 60 dias (Conclusão estimada: Out/21) 💰 Custo Total: R\$ 230.000,00

Imagens da Obra



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.

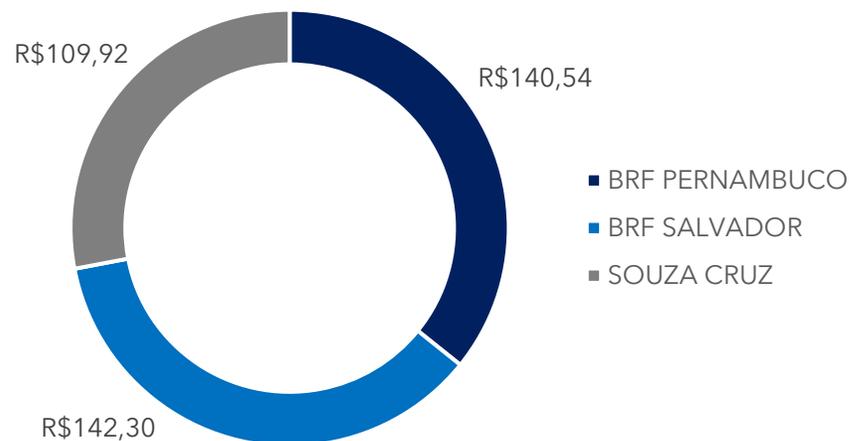
Por fim, ressaltamos que todas as dívidas estão com seus prazos de liquidação alinhados com seus respectivos contratos, assim como seus índices inflacionários.



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

73 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 02ÁREA LOCÁVEL TOTAL
30.694 M²TIPO CONTRATO
ATÍPICOPRAZO REMANESCENTE
211 MESESÍNDICE DE REAJUSTE E PERIODICIDADE
IPCA ANUALMULTA 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
77 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
197 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
117 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. 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
117 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. 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

Av. Pedroso de Morais 1553 - 8º andar, São Paulo, SP 05419-001



EMAIL

RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE

+55 11 3098-8900

