



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

RELATÓRIO MENSAL | JULHO 21

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA GALG11

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE  
**30.07.21**

DATA PAGAMENTO  
**13.08.21**

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

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

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

VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>
**614,06**  
(R\$ milhões)
VALOR DE  
MERCADO<sup>(1)</sup>
**109,40**  
(R\$ / cota)
VALOR  
PATRIMONIAL
**588,72**  
(R\$ milhões)
RETORNO  
<sup>(1)(2)</sup>
**4,99%**  
em jul/21
RENDIMENTO  
DO MÊS
**0,84**  
(R\$/cota/mês)
DIVIDEND  
YIELD<sup>(1)</sup>
**9,21%**  
a.a.
WAULT<sup>(3)</sup>
**11,3**  
anos

VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira
ATIVOS  
REAIS
**6**  
imóveis
ABL  
TOTAL
**+175k**  
m<sup>2</sup> locáveis
TOTAL DE  
COTISTAS
**4.688**  
investidores
LIQUIDEZ  
MÉDIA
**1,3MM**  
(R\$ /dia)

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 30/07/2021; (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

No relatório de junho a gestão do fundo aproveitou este espaço para se aprofundar na solidez de suas receitas atreladas à contratos longos e firmes de locação. Dando sequência ao tema, o fundo evidencia a qualidade de crédito de seus inquilinos e traz o “rating” de cada um deles segundo duas das maiores agências internacionais de classificação de crédito.

Nas tabelas 1 e 2, ao lado, observam-se as notas de crédito de longo prazo das empresas que compõem o portfólio do GALG11. Como exercício de comparação a tabela também traz as classificações, segundo essas agências, de países como o Brasil e EUA.

A comparação torna clara a robustez dos dividendos do fundo que possui 96% das receitas atreladas a inquilinos com risco de crédito igual ou superior ao Brasileiro. Além disso, 40% de suas receitas são atreladas a empresas com risco de crédito superior ao do Brasil.

Por fim, essa é mais uma característica que fortalece a estratégia do fundo de previsibilidade de seus patamares de dividendos no longo prazo, através da aquisição de imóveis estratégicos, alugados para empresas de primeira linha e excelente capacidade de pagamento.

Tabela 1

agência 1	LOCATÁRIOS
AAA	
AA+   AA   AA-	
A+	
A	
A-	
BBB+	
BBB	
BBB-	
BB+	
BB	
BB-	 
B+   B   B-   CCC+   CCC   CCC-   CC   C   D	

Tabela 2

agência 2	LOCATÁRIOS
Aaa	
Aa1	
Aa2	
Aa3	
A1	
A2	
A3	
Baa1	
Baa2	
Baa3	
Ba1	
Ba2	 
Ba3   B1   B2   B3   Caa1   Caa2   Caa3   Ca   C	



# Distribuição do Resultado

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

O pagamento será realizado em 13/ago/2021 aos detentores de cotas em 30/jul/2021.

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

As atuais características do portfólio do GALG11 de contratos atípicos, empresas com excelente classificação de crédito e WAULT DE 11,3 anos, possibilitam 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\$)

	JUL 21	1S21	2021
RECEITA LOCAÇÃO	6.260.314,88	37.439.176,34	43.699.491,22
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	221.728,87	2.491.416,88	2.713.145,75
TOTAL DE RECEITAS	6.482.043,75	39.930.593,22	46.412.636,97
TOTAL DE DESPESAS	(1.854.633,63)	(11.062.330,10)	(12.916.963,73)
RESULTADO	4.627.410,12	28.868.263,12	33.495.673,24
RESULTADO DISTRIBUÍDO	4.714.946,04	28.143.737,43	32.858.683,47
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUÍDO	696.377,50	783.913,42	696.377,50
RESULTADO POR COTA	0,82	5,14	5,96
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,84	5,01	5,85
ACUMULADO POR COTA	0,12	0,14	0,12

# Performance GALG11

## RENTABILIDADE

A cota do Fundo encerrou o mês de julho (30/jul/2021) com o valor de R\$ 109,40 representando um *dividend yield* de 9,21% 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.

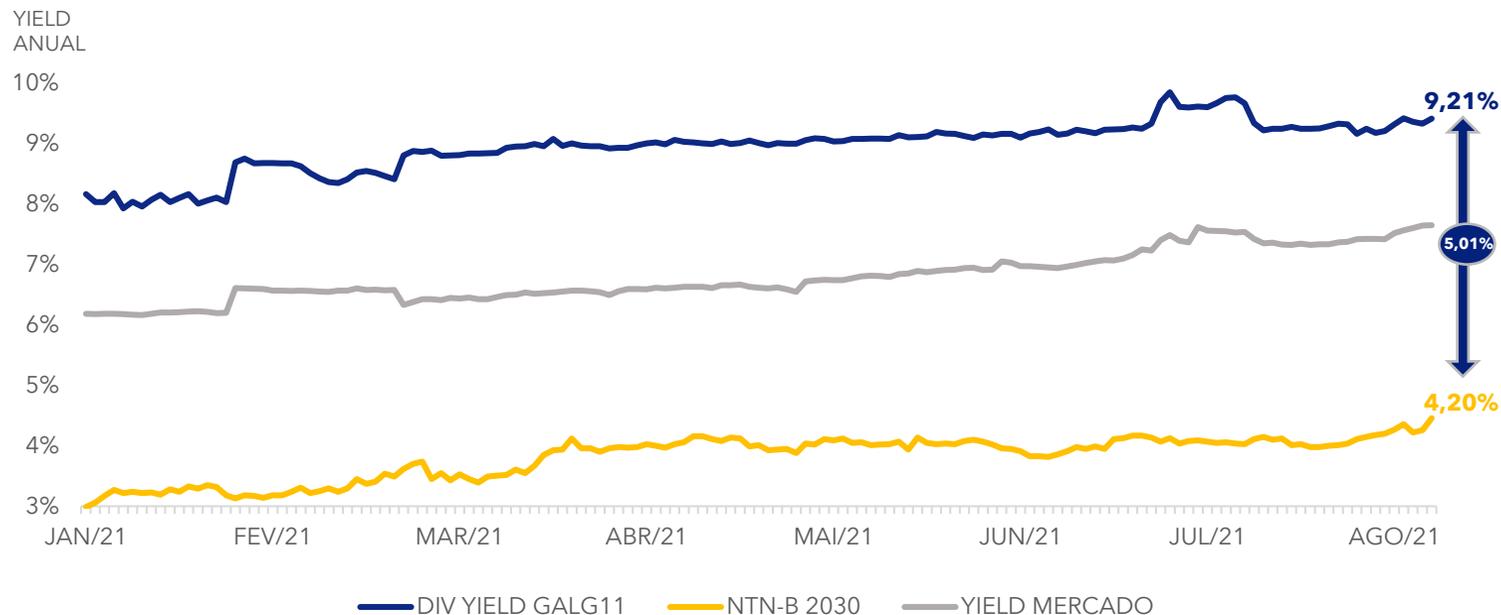
Mais uma vez a comparação da performance do GALG11 com a NTN-B 2030 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos. Tal comparação se torna ainda mais relevante quando somada à classificação de crédito de longo prazo dos locatários do portfólio.

## LIQUIDEZ

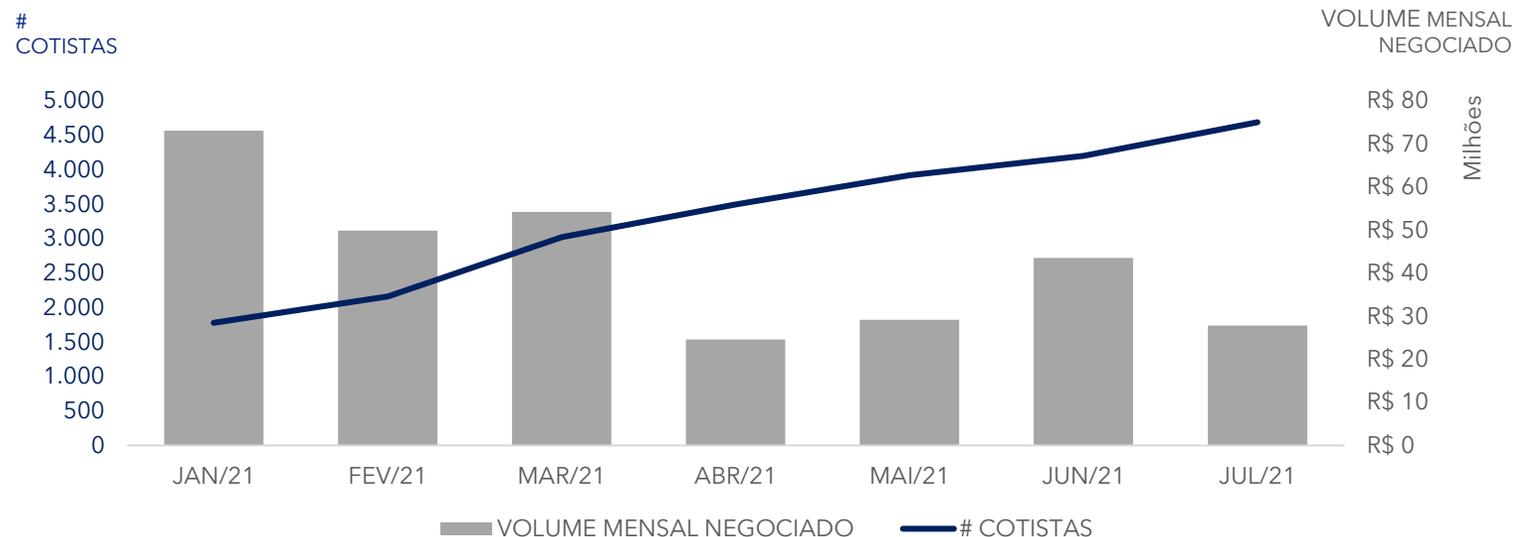
O fundo apresentou um aumento de 163% em sua base total de cotistas ao longo de 2021 e teve um total de 9.045 negociações no mês de julho, movimentando R\$ 27,9 milhões com uma média diária de R\$ 1,33 milhão.



## Desempenho Yield x NTN2030

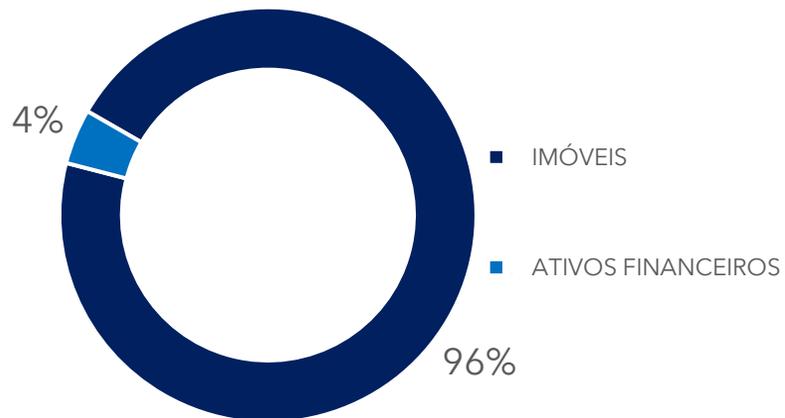


## Evolução Base Cotistas & Volume Negociado



# Portfólio GALG11

## Alocação dos Investimentos



## ATIVOS REAIS % VACÂNCIA

**06**  
IMÓVEIS

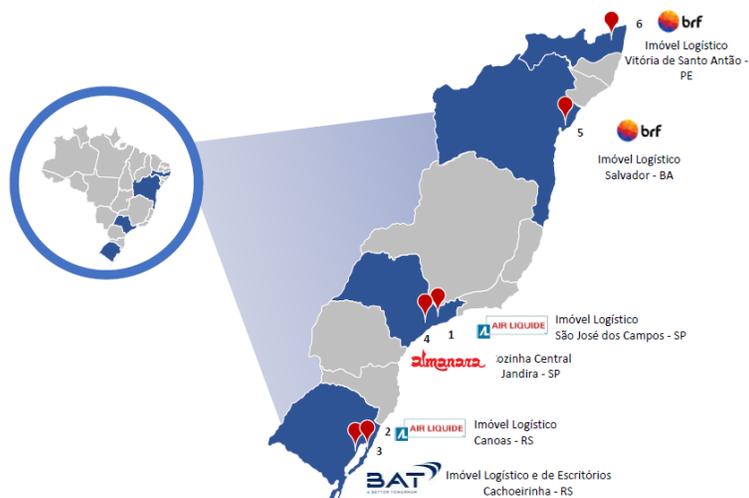
VACÂNCIA FÍSICA

**0%**

VACÂNCIA FINANCEIRA

**0%**

## Distribuição Geográfica



## PERFIL DOS CONTRATOS

**100%**  
ATÍPICO

WAULT

**11,3**  
ANOS

REAJUSTE ALUGUEL

**IPCA**  
100%



# Portfólio GALG11

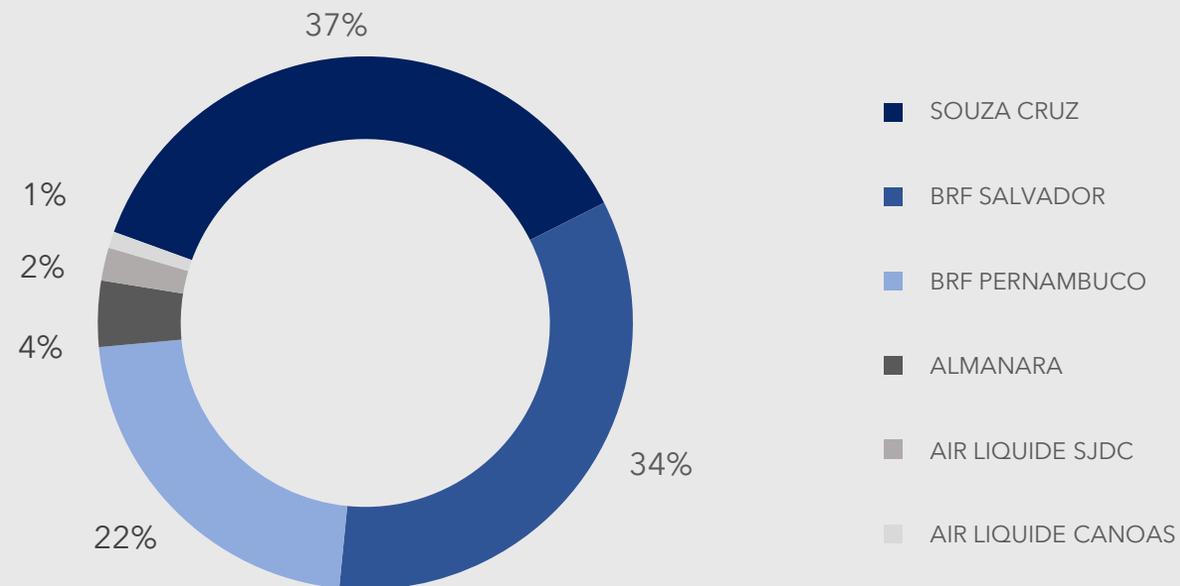
O fundo possui todas suas receitas ancoradas em inquilinos renomados, com elevado nível de rating e em imóveis estratégicos para a operação de seus usuários.

Em Agosto o valor do contrato de locação com a British American Tobacco será reajustado pelo IPCA, 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 m<sup>2</sup>.

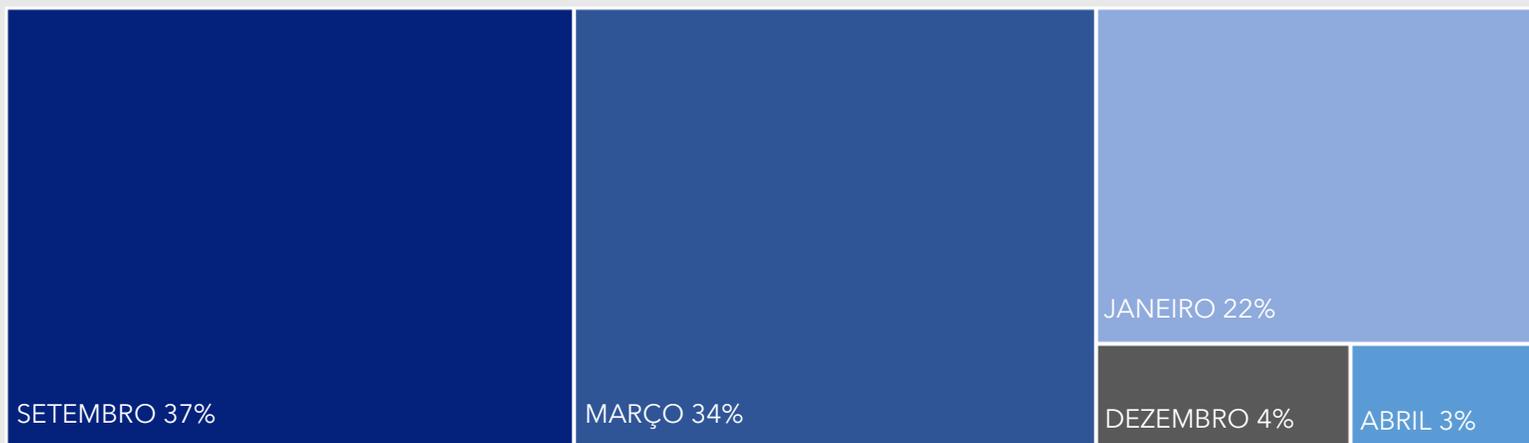


## Receita por Ativo Imobiliário



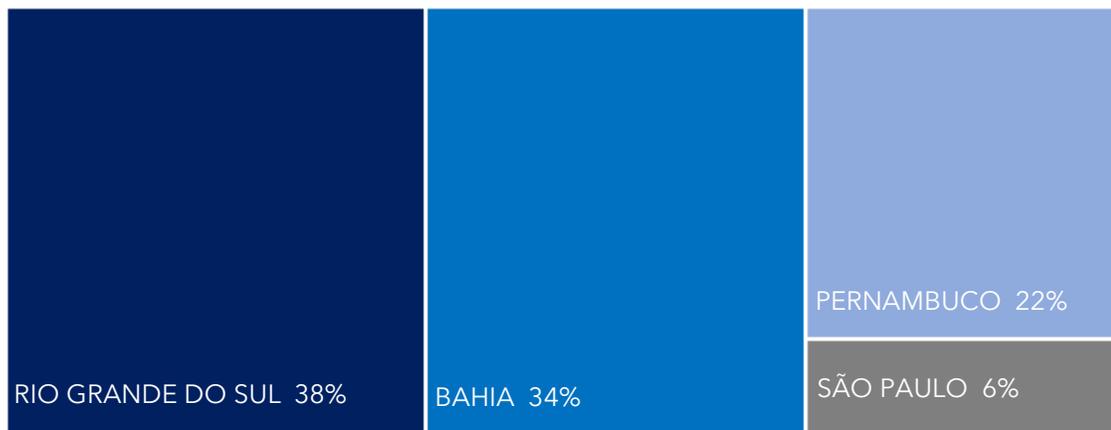
## Reajuste dos Contratos

MÊS REAJUSTE (% RECEITA CONTRATADA)

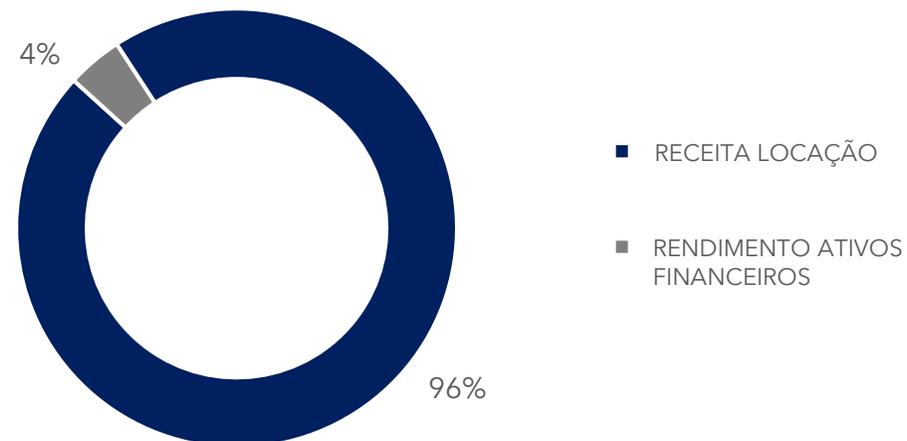


# Portfólio GALG11

## 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>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.

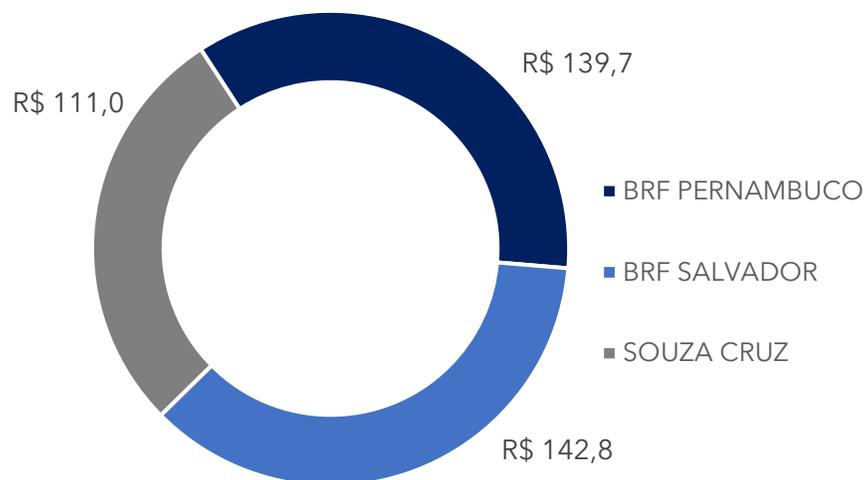
Por fim, ressaltamos que todas as dívidas estão com seus prazos de liquidação alinhados com seus respectivos contratos, assim como seus índices inflacionários.



## 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>

**36%** 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

**74 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 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  
**212 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 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  
**78 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 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**



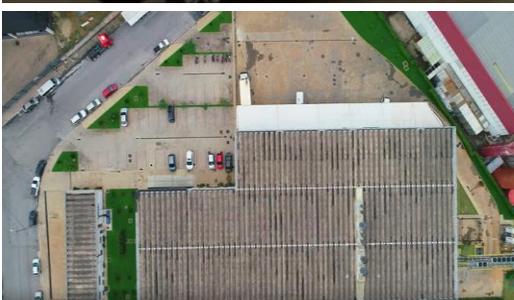
PRAZO REMANESCENTE  
**198 MESES**



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 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  
**118 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 m<sup>2</sup>**



TIPO CONTRATO  
**ATÍPICO**



PRAZO REMANESCENTE  
**118 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 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

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



EMAIL

RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE

+55 11 3078 9794



GUARDIAN  
GESTORA