

FII Guardian Logística - GALG11



Cota Valor de Mercado¹
R\$ 112,95

Valor de Mercado do Fundo¹
R\$ 634 milhões

Nº de cotistas
+ 3 mil

ABL Total
+ 175 mil m²

Dividend Yield¹
8,9 %

Retorno Mensal^{1 2}
-1,5%

Vacância Financeira
0,0%

Rendimento por Cota
R\$ 0,84

Vacância Física
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

Dando retorno aos questionamentos que recebemos através de nosso canal de comunicação ri@guardian-asset.com, gostaríamos de ressaltar que o fundo Guardian Logística detém 100% da área locada de todos seus imóveis.

Em continuidade as melhorias em nosso relatório, neste mês trazemos mais informações sobre nossos contratos e desempenho.

Neste mês, foram implementados os reajustes dos alugueis de Air Liquide - São José dos Campos e Canoas, pelo IPCA, conforme definido em contrato.

Distribuição de Resultados

Referente ao mês de março de 2021, o fundo distribuirá o valor de R\$0,84/cota. O pagamento será realizado em 15/04/2021 aos detentores de cotas em 31/03/2021.

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 ao mês de março e o acumulado.

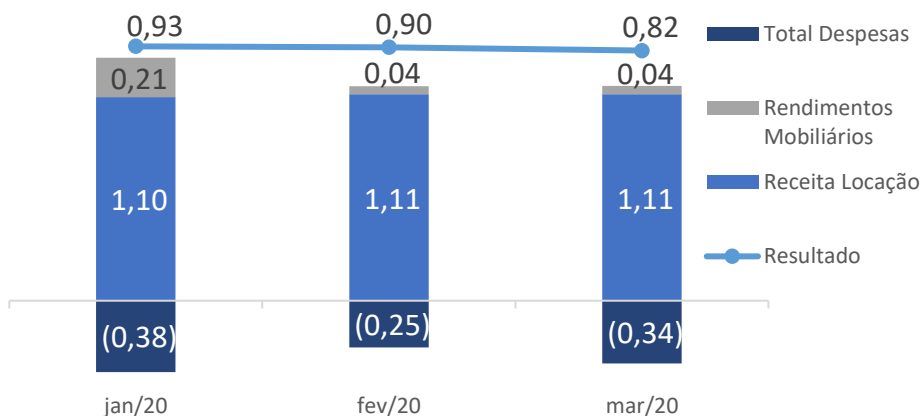
O Fundo:

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

Carteira Imobiliária:

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

Composição do Resultado por Cota

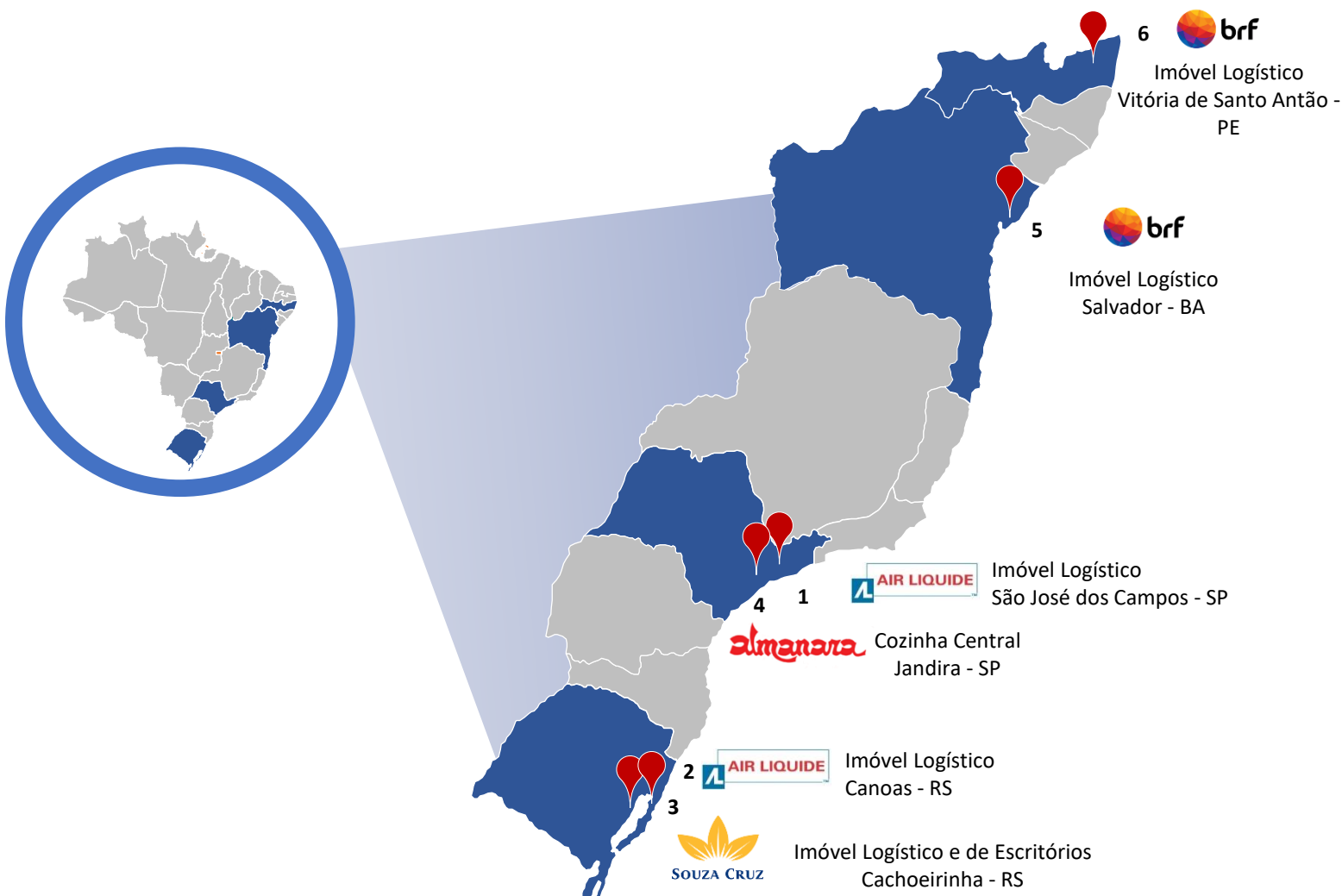


	Mar21	Fev21	Jan21	2020 ²	06 Meses
Receita de Locação	6.250.343,76	6.250.343,76	6.157.544,18	11.281.149,95	29.939.381,65
Rendimentos Mobiliários	250.771,90	237.228,17	1.197.025,24	506.919,24	2.191.944,55
Total de Receitas	6.501.115,66	6.487.571,93	7.354.569,42	11.788.069,18	32.131.326,20
Total de Despesas¹	-1.895.834,57 -	1.416.749,78 -	2.154.475,73 -	3.843.044,23 -	9.310.104,31
Resultado	4.605.281,09	5.070.822,15	5.200.093,69	7.945.024,95	22.821.221,89
Resultado Distribuído	4.714.946,04	4.737.398,16	4.546.555,11	7.749.486,41	21.748.385,72
Res. Acum. Não Distribuído	1.072.836,16	1.182.501,11	849.077,13	195.538,54	1.072.836,16

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>

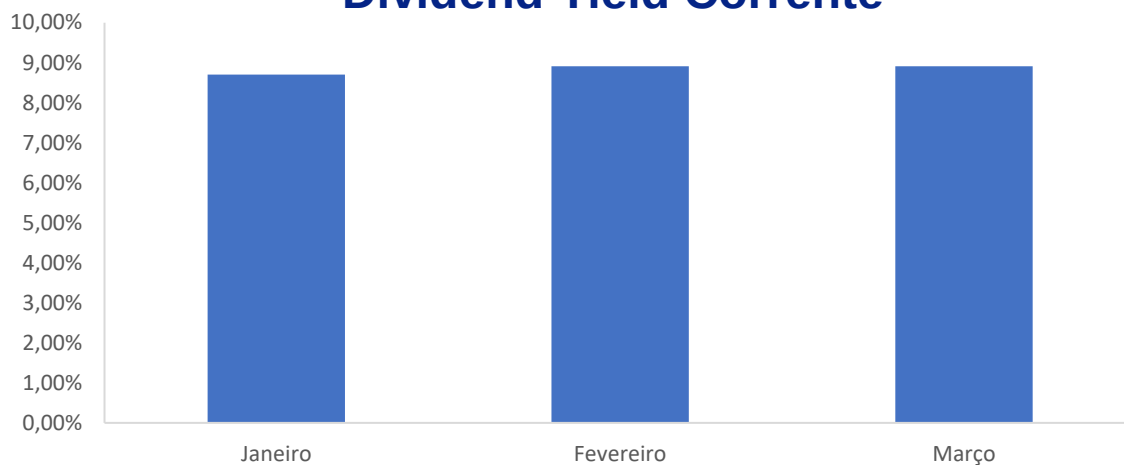


Vacância e vencimentos dos contratos

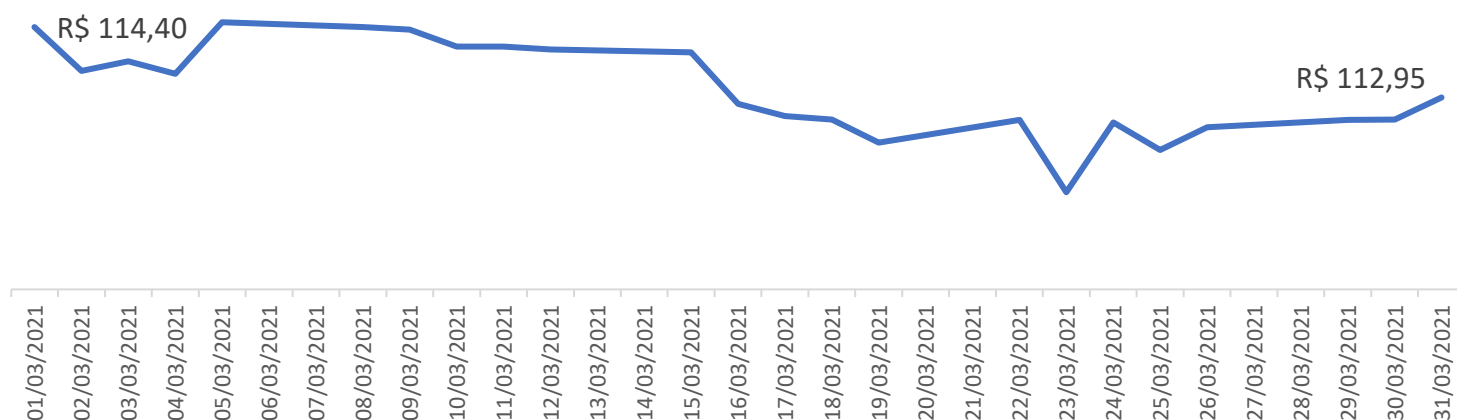
O fundo atualmente não apresenta de vacância física ou financeira, sendo que todos os contratos de locação possuem prazos de 7 a 17 anos.

Performance

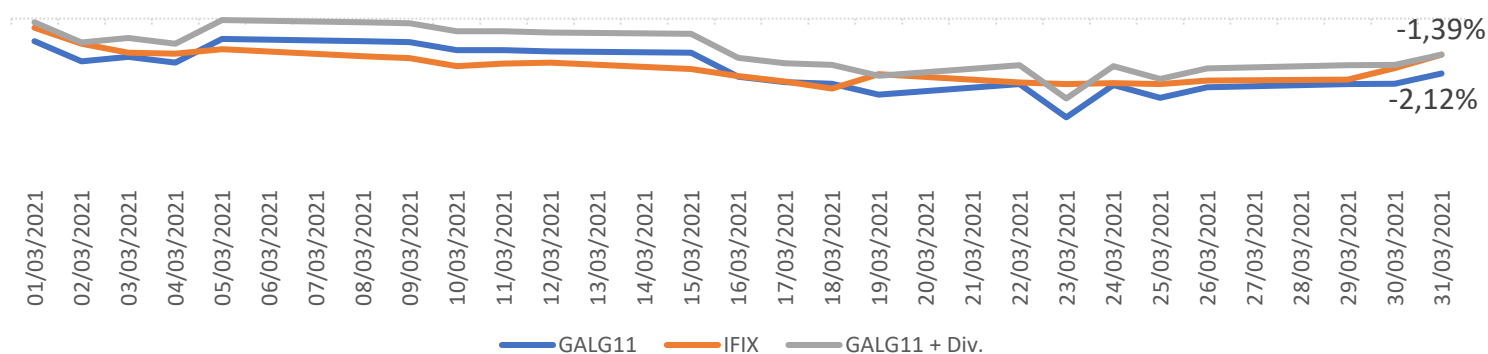
Dividend Yield Corrente¹



Valor da Cota²



Desempenho



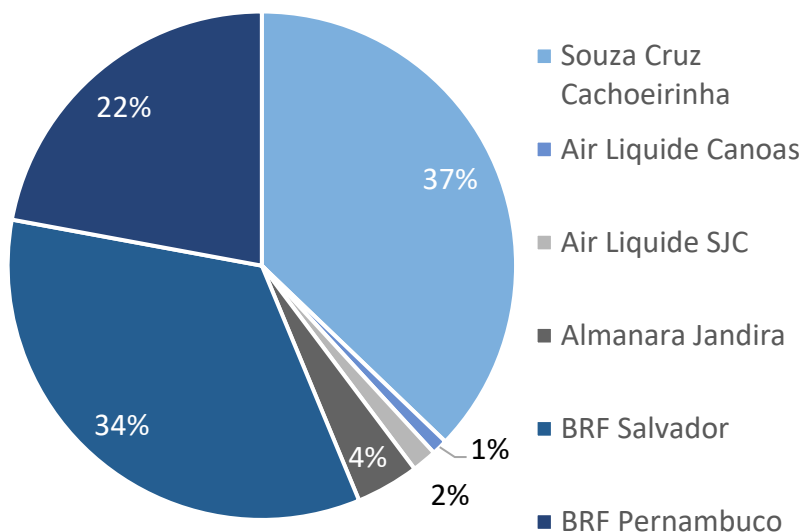
1 – Considera dividendo anualizado sobre valor médio da cota no mês de referência.; 2 – No fechamento.

Portfólio

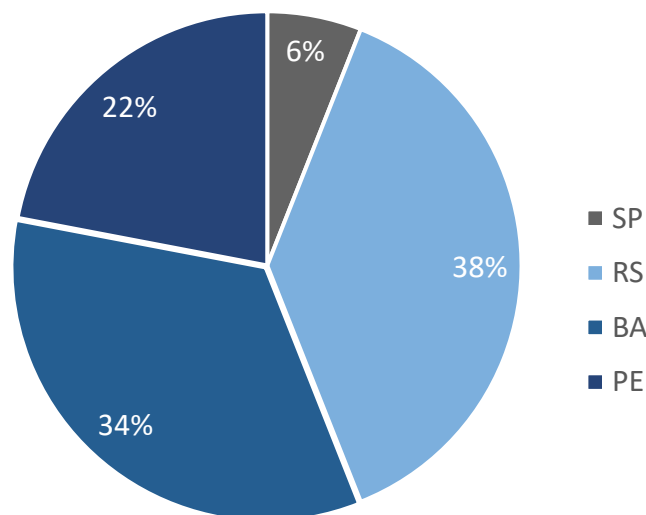
Quadro resumo dos contratos

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 - SJ	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

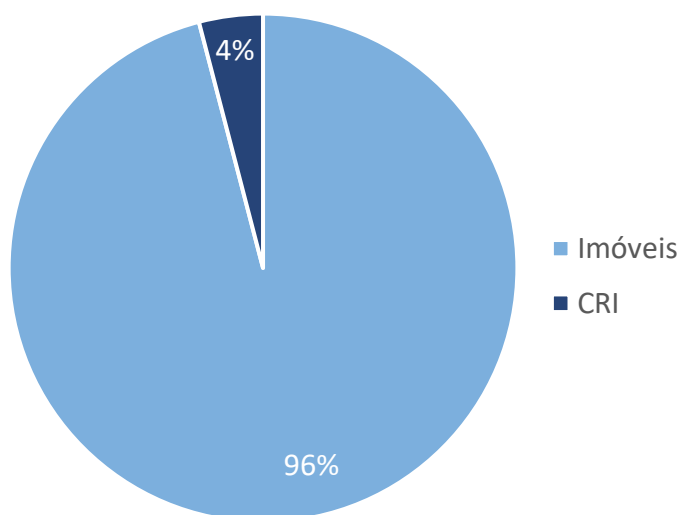
Receita por Ativo Imobiliário



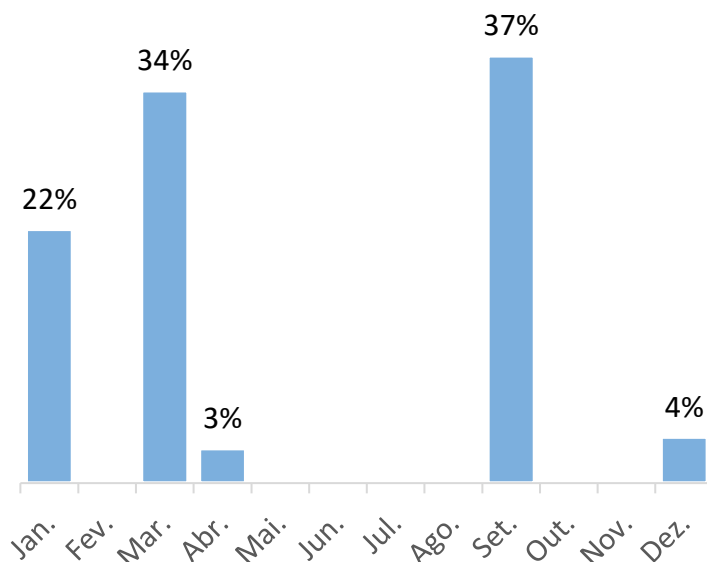
Receita por Estado



Classe de Ativos



Atualização dos Contratos (% da receita imobiliária)



Souza Cruz - Cachoeirinha



Contrato:
Atípico

Área Total Locável:
79.984 m²

Prazo:
78 meses

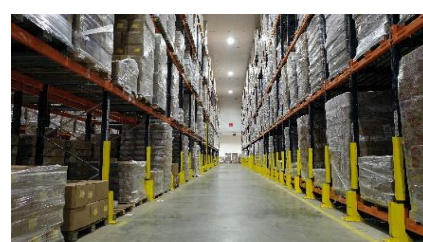
Índice Utilizado:
IPCA

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:
216 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:
82 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:
202 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:
122 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:
122 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	Valor da 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 m ² 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