GUARDIAN GESTORA

FII GUARDIAN LOGÍSTICA - GALG11

Cota Valor de Mercado [1] R$ 110,30	**Valor de Mercado do Fundo[1]** R$ 619 milhões	**N° de cotistas** + 3,8 mil
ABL Total + 175 mil m²	**Dividend Yield[1]** 9,1 %	**Retorno Mensal [1] [2]** -0,83%
Liquidez Média 1,39 milhão	**Rendimento por Cota** R$ 0,84	**Vacância Física/Financeira** 0,0%
Taxa de Administração[3] 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/

1 – Valor de fechamento data base 31/05/2021; 2 – Considera retornos de ganho de capital e dividendos pagos; 3 – Em regra cascata conforme previsto no regulamento.

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (TICKER B3: GALG11)

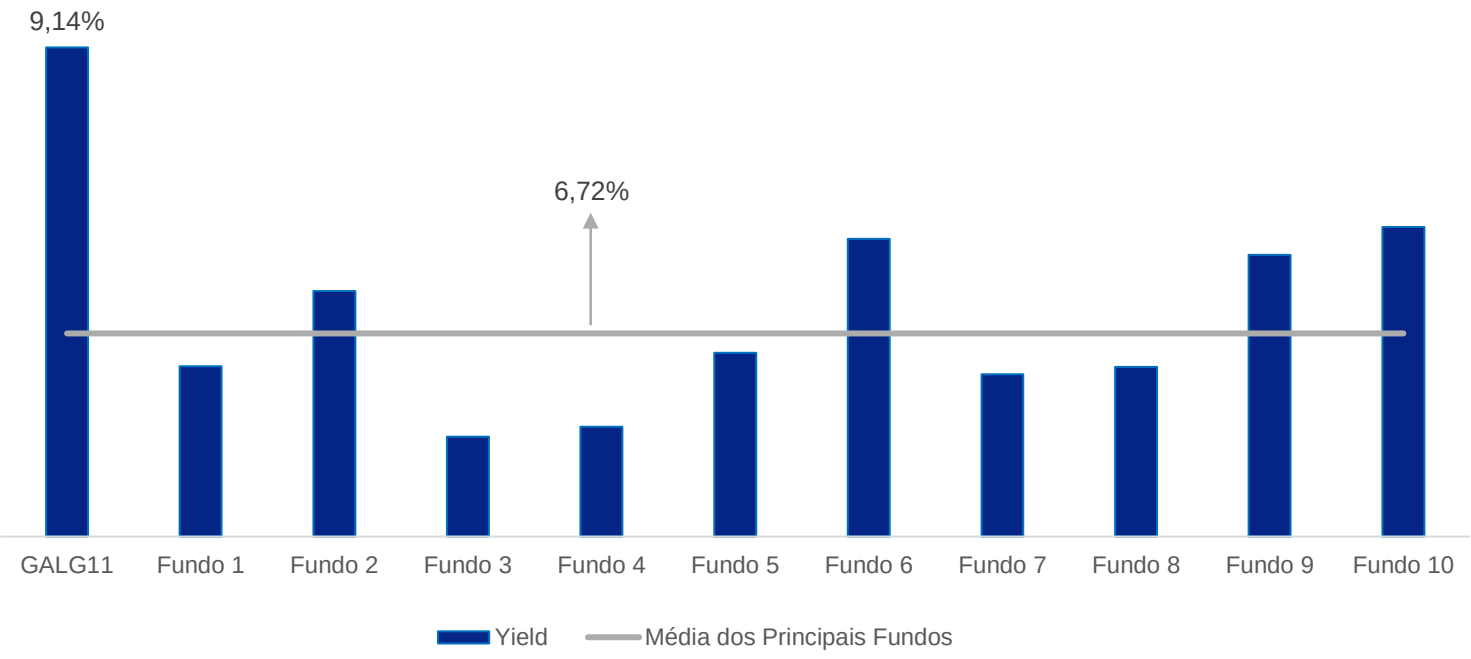
O Guardian Logística foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos, predominantemente em imóveis no segmento logístico e com a finalidade de locação, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo descritos no regulamento.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Gostaríamos de aproveitar a sessão de comentários do gestor deste mês para tonar público que, após recente atualização, o patrimônio do líquido do fundo está em R$592 milhões.

Em outra nota, com o preço de fechamento da cota R$110,30 em maio, pudemos notar que o GALG está com dividend yield acima da média de mercado, especialmente quando comparado com os maiores fundos de logística por patrimônio líquido. Abaixo ilustramos gráfico comparativo.

COMPARATIVO DO DIVIDEND YIELD[1]



1 – Considera dividendo anualizado sobre valor de fechamento da cota no mês de referência.

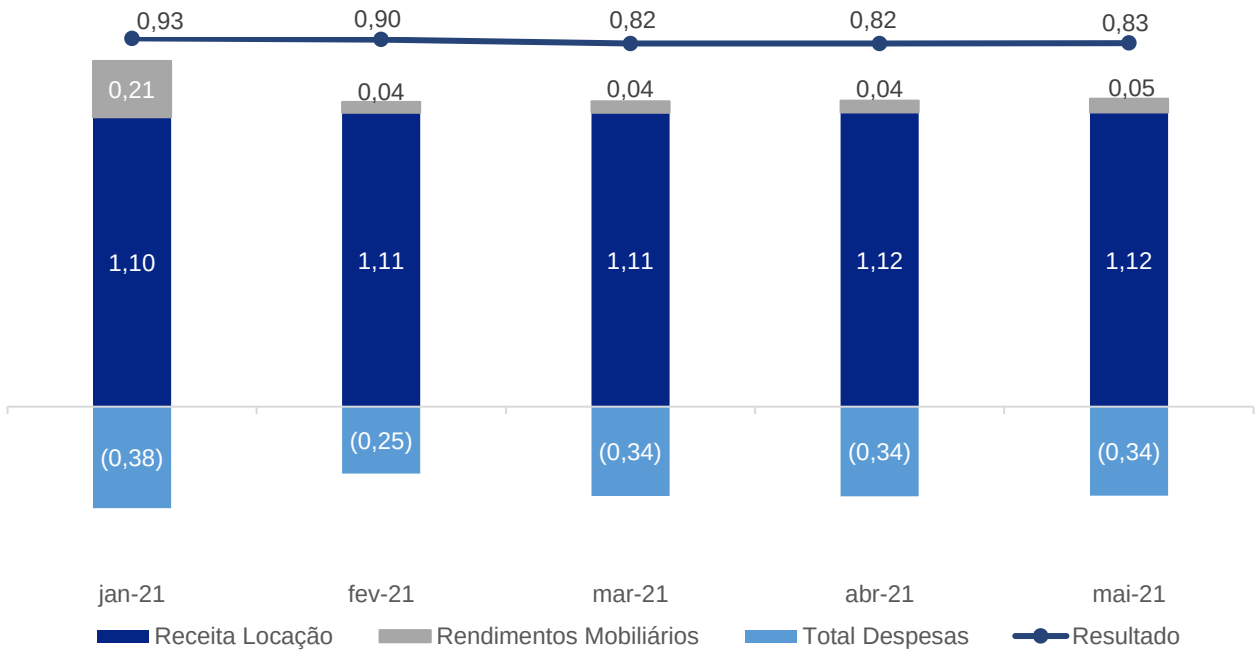
DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

Referente ao mês de maio de 2021, o fundo distribuirá o valor de R$0,84 por cota. O pagamento será realizado em 15/06/2021 aos detentores de cotas em 31/05/2021. 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.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO SIMPLIFICADA

	Mai21	Abr21	Mar21	Fev21	Jan21	YTD
Receita de Locação	6.260.314,88	6.260.314,88	6.250.343,76	6.250.343,76	6.157.544,18	31.178.861,46
Rendimentos Mobiliários	290.202,64	250.090,43	250.771,90	237.228,17	1.197.025,24	2.225.318,38
Total de Receitas	**6.550.517,52**	**6.510.405,31**	**6.501.115,66**	**6.487.571,93**	**7.354.569,42**	**33.404.179,84**
Total de Despesas[1]	(1.916.577)	(1.902.135)	(1.895.835)	(1.416.750)	(2.154.476)	(9.285.773)
Resultado	**4.633.940,16**	**4.608.270,01**	**4.605.281,09**	**5.070.822,15**	**5.200.093,69**	**24.118.407,11**
Resultado Distribuído	4.714.946,04	4.714.946,04	4.714.946,04	4.737.398,16	4.546.555,11	23.428.791,39
Res. Acum. Não Distribuído	885.154,26	966.160,14	1.072.836,16	1.182.501,11	849.077,13	885.154,26
Resultado por Cota	0,83	0,82	0,82	0,90	0,93	4,30
Distribuição por Cota	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**0,81**	**4,17**
Acumulado por Cota	0,16	0,17	0,19	0,21	0,15	0,16

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



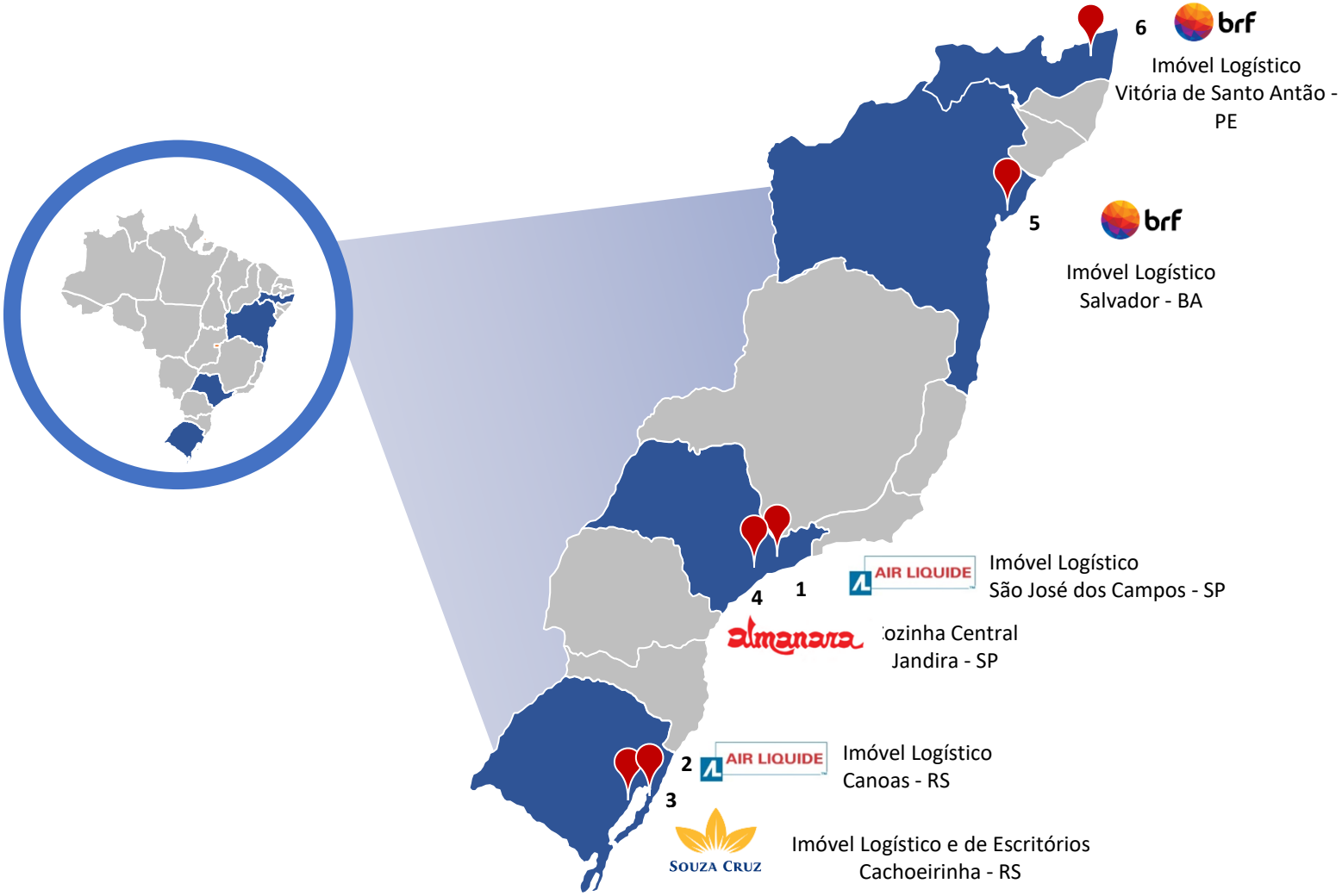
1 – Total de Despesas incluem taxas de administração, custódia e despesas financeiras; 2 – Fundo iniciou atividades em outubro/2020.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O fundo possui seis imóveis com contratos de locação atípicos, com mais de 175 mil m² de área bruta locável. Todos os imóveis estão locados com contratos de locação atípicos.

Um vídeo dos imóveis pode ser encontrado no site da Guardian Gestora: https://www.guardian-asset.com/portfólio

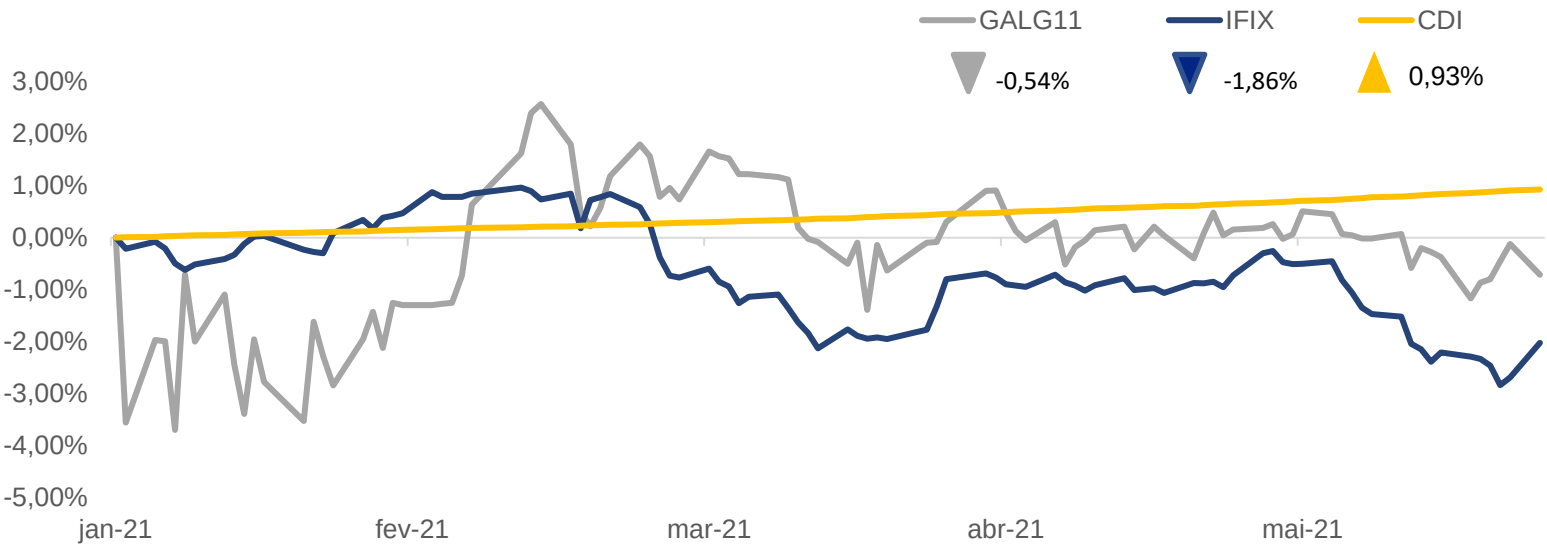
Seguem abaixo algumas informações referentes aos ativos imobiliários.



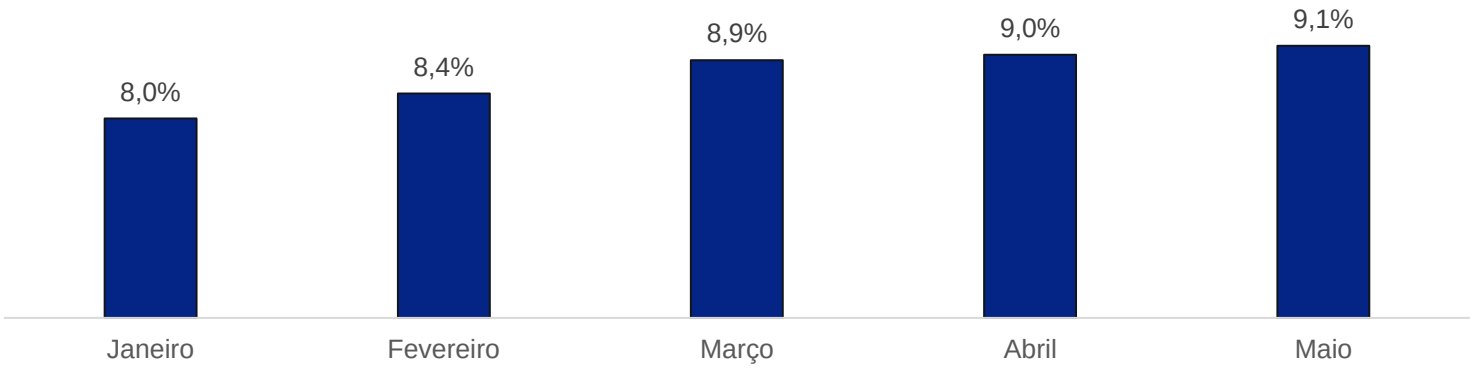
VACÂNCIA E VENCIMENTO DOS CONTRATOS

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[1]



DIVIDEND YIELD CORRENTE[2]



LIQUIDEZ DO FUNDO

Durante o mês de maio, foram negociadas 263.180 cotas do fundo, movimentando um volume de aproximadamente R$ 29,2 milhões. A liquidez média diária foi de R$ 1,4 milhão.

	Mai21	YTD
Volume Negociado	R$ 29.188.054	R$ 230.971.799
Presença em pregões	100%	100%
Cotas Negociadas	263.764	2.062.465
Giro de cotas negociadas	5%	37%
Valor de Mercado	R$ 619.117.319,30	
Quantidade de Cotas	5.613.031	

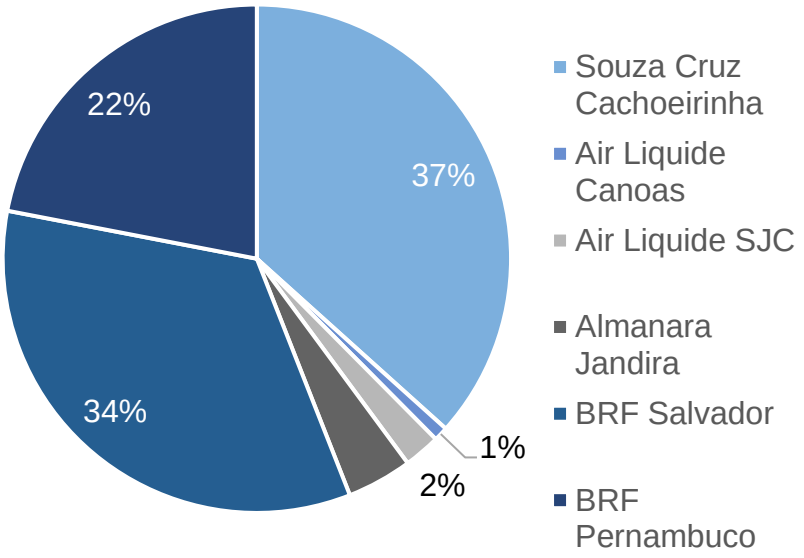
1 – Considera retornos de ganho de capital e dividendos pagos; 2 – Considera dividendo anualizado sobre valor de fechamento da cota no mês de referência.

PORTFÓLIO

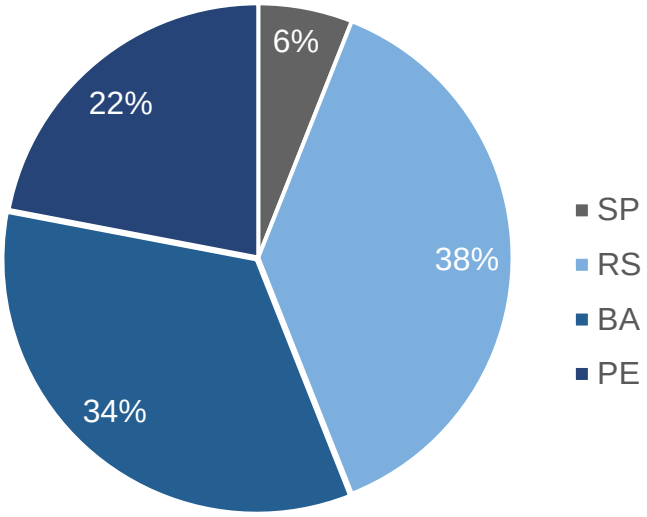
QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

Locatário	Contrato	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

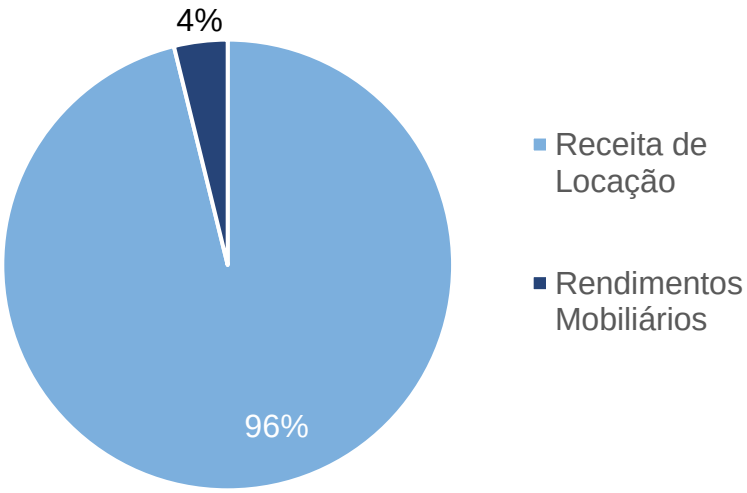
Receita por Ativo Imobiliário



Receita por Estado

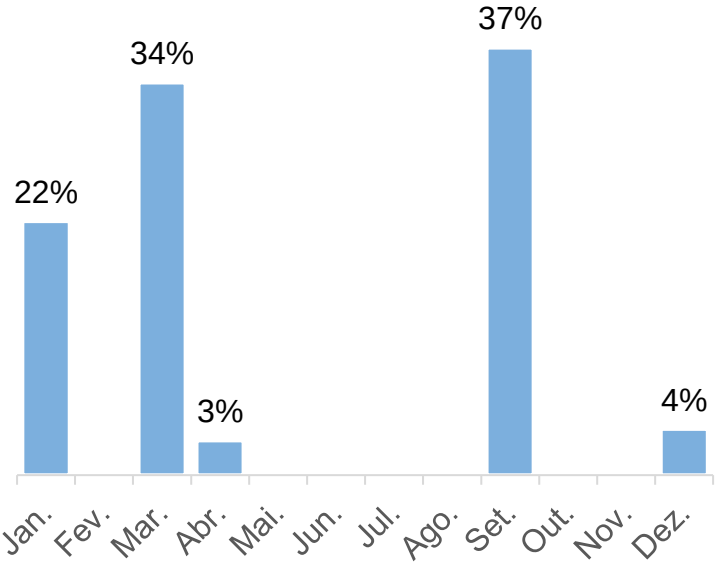


Classe de Ativos



Atualização dos Contratos

(% da receita imobiliária)



GUARDIAN GESTORA

SOUZA CRUZ - CACHOEIRINHA

Contrato:	Área Total Locável:	Prazo:
Atípico	79.984 m²	76 meses

Índice Utilizado:	Revisão de Aluguel	Rescisão:
IPCA	Anual	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:	Área Total Locável:	Prazo:
Atípico	30.694 m²	214 meses

Índice Utilizado:	Revisão de Aluguel	Rescisão:
IPCA	Anual	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:	Área Total Locável:	Prazo:
Atípico	35.690 m²	80 meses
Índice Utilizado:	**Revisão de Aluguel**	**Rescisão:**
IPCA	Anual	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:	Área Total Locável:	Prazo:
Atípico	5.602 m²	200 meses

Índice Utilizado:	Revisão de Aluguel	Rescisão:
IPCA	Anual	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:** 120 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.

GUARDIAN GESTORA

AIR LIQUIDE - CANOAS

Contrato: Atípico	**Área Total Locável:** 7.000 m²	**Prazo:** 120 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 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