

FII Guardian Logística - GALG11

Novembro de 2020

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

Momento: Setup de aquisição recente no segmento alimentos.

Carteira Imobiliária:

O fundo possui 5 imóveis com contratos de locação atípicos, com mais de 120 mil m2 de ABL.

Informações:

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 85,00

Valor de Mercado da Cota e liquidez:

Em período de "Lockup "

Número de Cotistas: 112

Quantidade de Cotas: 4.663.303

Patrimônio Líquido:

R\$ 393.355.099,63

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 396.380.755,00

Taxa de Administração e Gestão:

1,01% a.a

Nota do Consultor

A distribuição de cotas da 1ª emissão foi encerrada em novembro e atingiu um volume total captado de R\$396 milhões.

Concluimos no mês a aquisição do Imóvel Salvador.

Distribuição de Resultados

Referente ao mês de novembro de 2020, o fundo distribuirá o valor de R\$0,5649440395 aos recibos GALG11 e GALG14. Os demais recibos terão direito a rendimentos conforme o quando abaixo, dependendo da data de subscrição. O pagamento será realizado em 14/12/2020 aos detentores de cotas em 30/11/2020.

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 novembro e o acumulado referente ao ano de 2020.

(Valores em reais, R\$)	Nov20	Out20	2020	12 Meses
Receita de Locação	2.651.464,00	2.486.796,62	5.138.260,62	5.138.260,62
Rendimentos Mobiliários	103.026,96	6.224,33	109.251,29	109.251,29
Total de Receitas	2.754.490,96	2.493.020,95	5.247.511,91	5.247.511,91
Total de Despesas	-603.770,29	-609.487,53	-1.213.257,82	-1.213.257,82
Resultado	2.150.720,67	1.883.533,42	4.034.254,09	4.034.254,09
Resultado Distribuído	2.150.720,67	1.883.533,42	4.034.254,09	4.034.254,09

Recibos 1a Emissão	Data de Subscrição	Resultado Nov20 / Cota	Rendimento Nov20 Distrib./Cota	Renda (%)
GALG11	02/10/2020	0,5649440395	0,5649440395	0,665%
GALG14	30/10/2020	0,5649440395	0,5649440395	0,665%
GALG15	03/11/2020	0,5238502144	0,5238502144	0,616%
GALG16	06/11/2020	0,4687452195	0,4687452195	0,551%
GALG17	11/11/2020	0,3802346765	0,3802346765	0,447%
GALG18	27/11/2020	0,0660453987	0,0660453987	0,078%

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Ativos Imobiliários

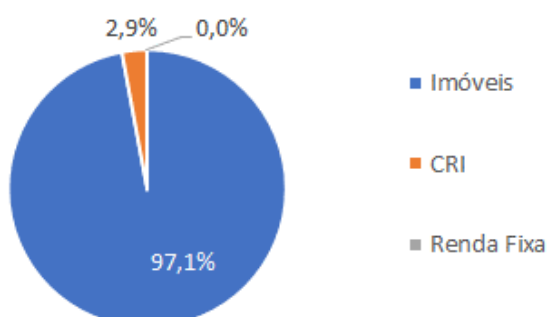
De acordo com Fato Relevante divulgado, o fundo finalizou a aquisição da totalidade das ações da sociedade de propósito específico detentora do imóvel logístico denominado Imóvel Salvador. Atualmente no Imóvel Salvador funciona um centro de distribuição da BRF SA.

Segue abaixo algumas informações referentes aos ativos imobiliários.

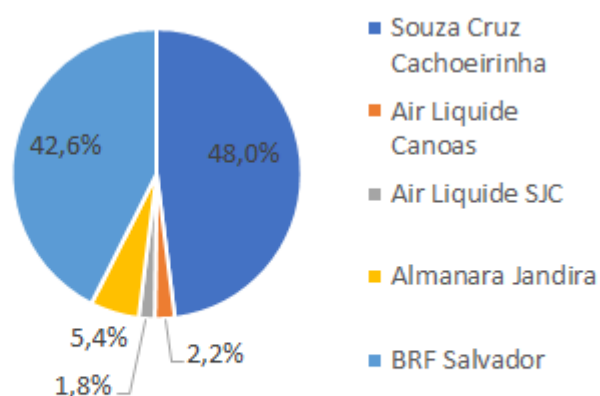
Localização dos Ativos e Inquilinos



Classe de Ativos



Receita por Ativo Imobiliário



Vacância e vencimentos dos contratos

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

Carteira de Imóveis

Informações dos imóveis que integram a carteira do fundo.

Souza Cruz – Cachoeirinha/RS

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico, laboratório de pesquisa e desenvolvimento de produtos e escritórios 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).



Air Liquide – São José dos Campos/SP

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.



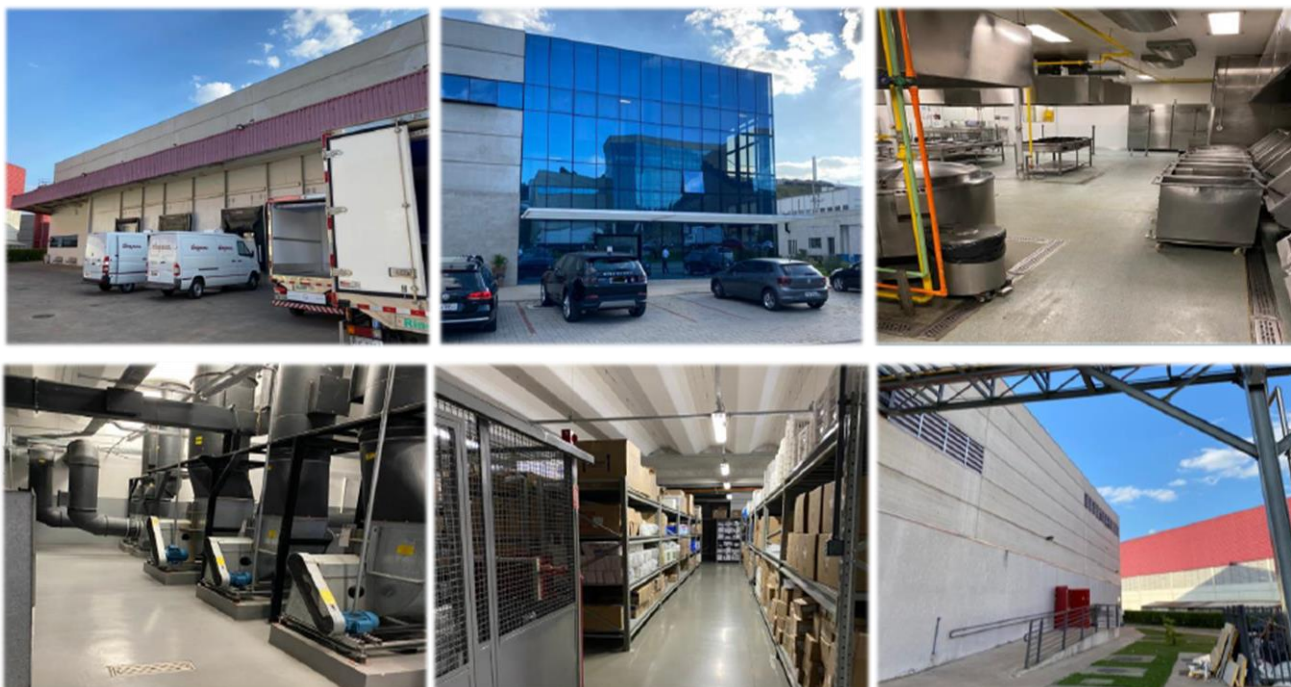
Air Liquide – Canoas/RS

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.



Almanara – Jandira/SP

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 16 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.



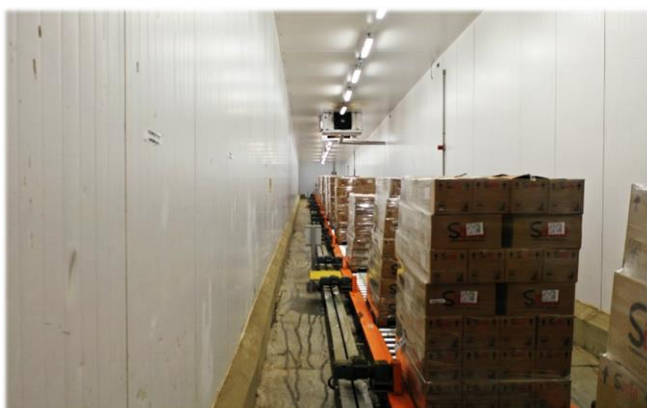
BRF – Salvador/BA

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\$144MM).



Opção de compra de imóvel: BRF – Vitória de Santo Antão/PE

O fundo possui a opção de compra da 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.



Fatos Relevantes

Seguem Fatos Relevantes Recentes:

BRL TRUST

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA
CNPJ nº 37.295.919/0001-60
Administrado por
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

FATO RELEVANTE
Aquisição de Ativos

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("**Fundo**"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), informa aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("**SPA**") por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("**SPE**"), detentora da totalidade do imóvel logístico descrito abaixo. A título de sinal, foi pago o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

O Imóvel é objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel Salvador").

Atualmente, no Imóvel Salvador, funciona um centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF"). Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, o Fundo terá a BRF como locatária em um contrato de locação atípico de longo prazo.

Tendo-se em vista que ainda é necessário a adoção de determinados procedimentos para a conclusão da transferência do referido imóvel ao Fundo, e o atendimento de determinadas condições que podem afetar o custo total de aquisição, não é possível estimar o impacto decorrente da aquisição nos rendimentos das cotas.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

Administrado por

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Código ISIN das Cotas: BRGALGCTF009

Código de Negociação das Cotas na B3: GALG11

FATO RELEVANTE

Conclusão de Aquisição de Ativos

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), informa aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Nos termos do Fato Relevante divulgado em 03 de novembro de 2020, na data de hoje o Fundo concluiu o pagamento à vista, totalizando assim o valor de \$206.000.000,00 (duzentos e seis milhões de reais) referente à aquisição da totalidade das ações da sociedade de propósito específico ("SPE"), detentora do imóvel logístico descrito abaixo.

O Imóvel é objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel Salvador").

Atualmente, no Imóvel Salvador, funciona um centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF").

Desta forma, a partir desta data o Fundo passa a ter a posse do Imóvel Salvador e o direito ao recebimento integral da locação em regime caixa. O Fundo terá a BRF como locatária em um contrato de locação atípico de mais de 7anos.

Oportunamente será divulgado o impacto no PL e no rendimento por cota.

São Paulo, 30 de novembro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.