

FII Guardian Logística - GALG11

Outubro 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 alimentação.

Carteira Imobiliária:

O fundo possui 4 imóveis com contratos de locação atípicos, com mais de 99,9 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: 72

Quantidade de Cotas: 3.227.586

Patrimônio Líquido:

R\$ 274.344.810,00

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 274.344.810,00

Taxa de Administração e Gestão:

1,01% a.a

Nota do Consultor

Com muita satisfação o temos como cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística.

A distribuição de cotas da 1ª emissão atingiu um volume total captado de R\$274 milhões até 30/10/2020.

Distribuição de Resultados

Referente ao mês de outubro de 2020, o fundo distribuirá o valor de R\$0,58 aos recibos GALG11 e R\$0,03 aos recibos GALG14. O pagamento será realizado em 16/11/2020 aos detentores de cotas em 30/10/2020.

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 outubro e o acumulado referente ao ano de 2020.

(Valores em reais, R\$)	Outubro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação	2.486.796,62	2.486.796,62	2.486.796,62
Rendimentos Mobiliários	6.224,33	6.224,33	6.224,33
Total de Receitas	2.493.020,95	2.493.020,95	2.493.020,95
Total de Despesas	-609.487,53	-609.487,53	-609.487,53
Resultado	1.883.533,42	1.883.533,42	1.883.533,42
Resultado / Cota GALG11	0,594	0,594	0,594
Rend.Distribuído / Cota GALG11	0,58	0,58	0,58
Renda (%)	0,68%	0,68%	0,68%
Resultado / Cota GALG14	0,0373	0,0373	0,0373
Rend.Distribuído / Cota GALG14	0,03	0,03	0,03
Renda (%)	0,04%	0,04%	0,04%

Ativos Imobiliários

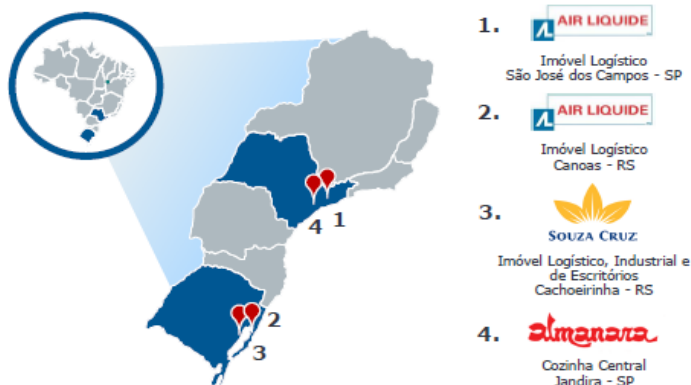
De acordo com Fato Relevante, o fundo adquiriu em 05/10/2020 os imóveis Souza Cruz em Cachoeirinha/RS, Air Liquide em São José dos Campos/SP e em Canoas/RS, totalizando R\$361 milhões.

Em 28/10/2020 o fundo adquiriu o imóvel do Almanara em Jandira/SP, vinculado a contrato de locação atípico por prazo de 17 anos, configurando assim operação de "Sale-Leaseback". O imóvel é ocupado pelo centro de distribuição e cozinha industrial do Almanara Restaurantes e Lanchonete Ltda.

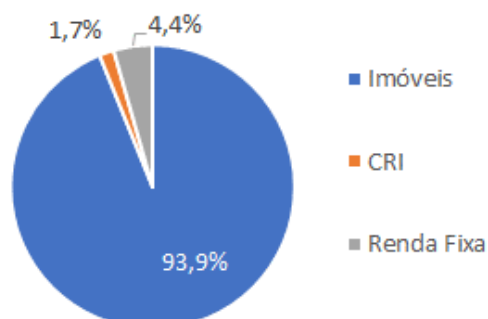
Segue abaixo algumas informações referentes aos imóveis adquiridos até o dia 30/10/2020

	Contratos Atípicos	100% dos Contratos
	Área Bruta Locável (ABL)	99.967 m²
	Aluguel Total	R\$ 2,712 mm
	Prazo Remanescente¹	204 meses (AM) 135 meses (AL) 92 meses (SC)

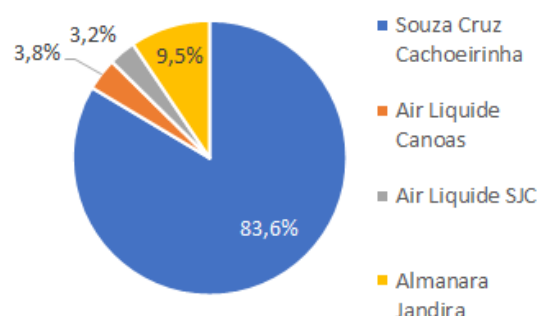
Localização dos Ativos e Inquilinos



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 anos ou mais.

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.



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.



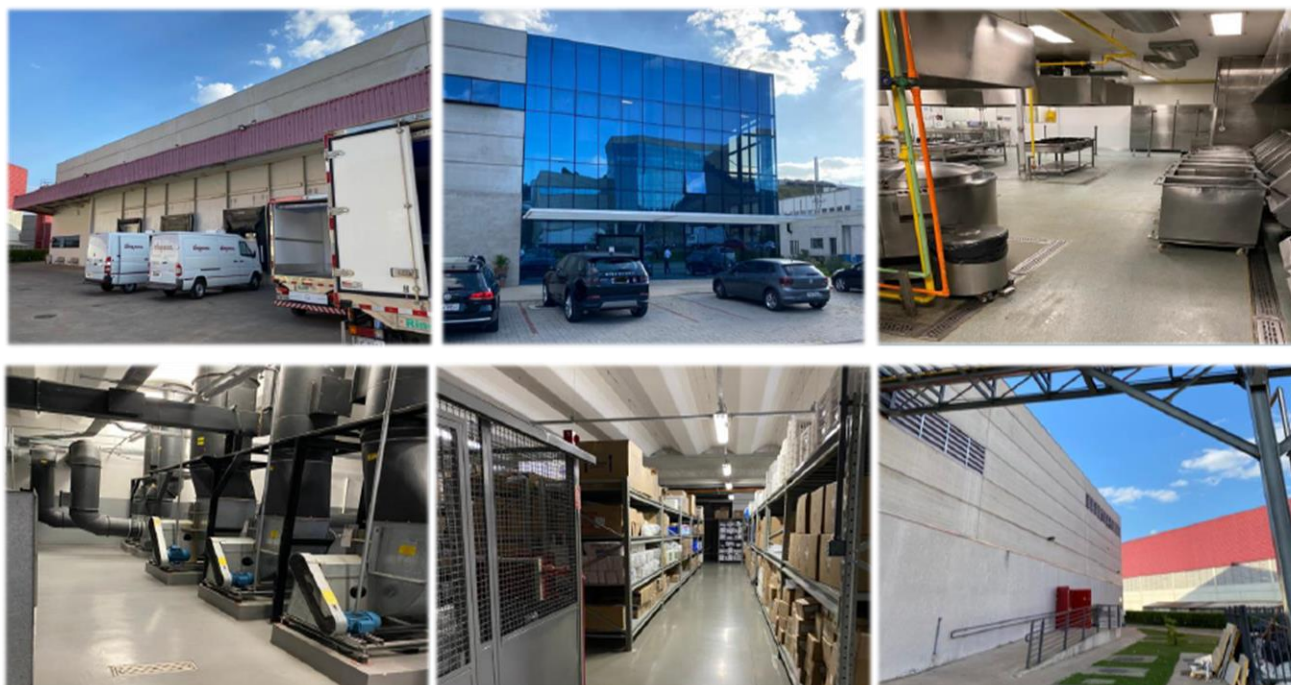
Air Liquide – Canoas/RS

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.



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, próximo a Recife/PE. O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 200 mil m².



Fato Subsequente I: Compra de Holding Imobiliária: Ativo BRF – Salvador/BA

Conforme divulgado em Fato Relevante, o fundo formalizou em 03/11/2020 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).

Imóvel 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").

O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151 mil m².

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.



Fato Subsequente II: Emissão de cotas

O Fundo captou um volume adicional de R\$23.009.940,00 na 1ª oferta de cotas (476) com recibo de 03/11/2020.

Fatos Relevantes

Seguem Fatos Relevantes Recentes:



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"), informa aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças ("CCV"), formalizando a aquisição da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 152.448 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP ("Imóvel Jandira").

Atualmente, no Imóvel Jandira, funciona o centro de distribuição e cozinha industrial do Almanara Restaurantes e Lanchonete Ltda ("Almanara").

Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, o Fundo celebrará com o Almanara um contrato de locação atípico, com o prazo mínimo de 17 (dezessete) anos.

Tendo-se em vista que ainda é necessário a adoção de determinados procedimentos para a conclusão da transferência dos referidos imóveis ao Fundo, não é possível estimar o impacto nos rendimentos decorrentes das cotas.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

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

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**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.