

FII Guardian Logística - GALG11



Cota Valor de Mercado ¹
R\$ 115,50

ABL Total
+ 175 mil m²

Vacância Financeira
0,0 %

Valor de Mercado do Fundo¹
R\$ 648 milhões

Dividend Yield¹
8,8 %

Rendimento por Cota
R\$ 0,844

Nº de cotistas
+ 2,5 mil

Retorno Mensal ^{1 2}
3,9 %

Vacância Física
0,0 %

<https://www.guardian-gestora.com/>

Comentários do time de gestão

Conforme comunicado ao mercado no mês de fevereiro, concluímos a aquisição do imóvel BRF - Pernambuco e como resultado desta aquisição, seguimos com a expectativa de dividendos para os próximos meses no valor de aproximadamente R\$0,84 por cota. A expectativa acima não representa promessa, garantia ou isenção de riscos para o seus cotistas.

Também aproveitamos este mês para apresentar algumas melhorias em nosso relatório, incluindo mais informações sobre nossos contratos de locação.

Neste mês, foi implementado o reajuste do aluguel de BRF - Salvador, pelo IPCA, conforme definido em contrato.

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 concluiu a aquisição do imóvel BRF Vitória de Santo Antão, Pernambuco.

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

Distribuição de Resultados

Referente ao mês de fevereiro de 2021, o fundo distribuirá o valor de R\$0,8440/cota. O pagamento será realizado em 12/03/2021 aos detentores de cotas em 26/02/2021.

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 fevereiro e o acumulado. Passamos a divulgar o resultado acumulado não distribuído.

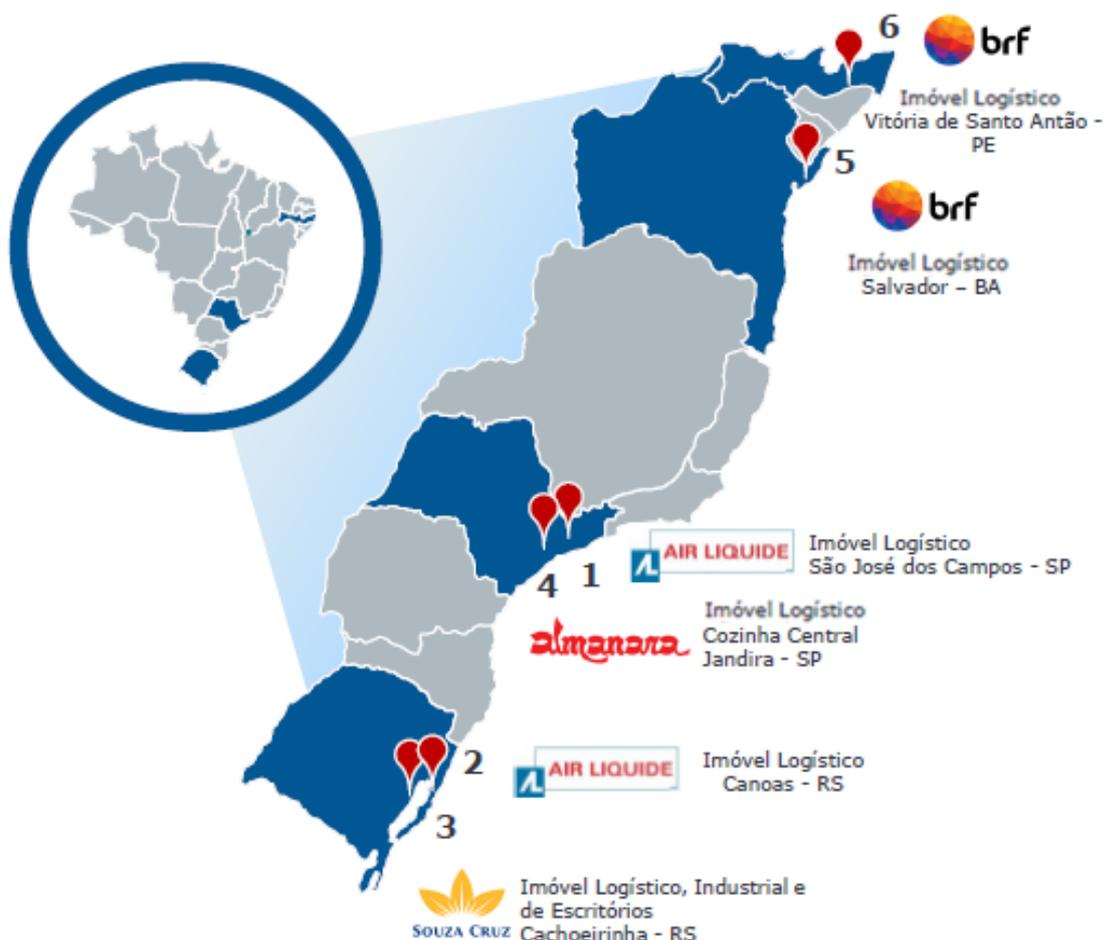
(Valores em reais, R\$)	Fev21	Jan21	Dez20	Nov20	Out20	Jul-05	12 Meses
Receita de Locação	6.250.343,76	6.157.544,18	6.142.889,33	2.651.464,00	2.486.796,62	11.281.149,95	23.689.037,89
Rendimentos Mobiliários	237.228,17	1.197.025,24	397.667,94	103.026,96	6.224,33	506.919,24	1.941.172,65
Total de Receitas	6.487.571,93	7.354.569,42	6.540.557,27	2.754.490,96	2.493.020,95	11.788.069,18	25.630.210,53
Total de Despesas¹	- 1.179.521,61	- 2.154.475,73	- 2.629.786,41	- 603.770,29	- 609.487,53	- 3.843.044,23	- 7.177.041,57
Resultado	5.070.822,15	5.200.093,69	3.910.770,86	2.150.720,67	1.883.533,42	7.945.024,95	18.215.940,79
Resultado Distribuído	4.737.398,16	4.546.555,11	3.715.232,32	2.150.720,67	1.883.533,42	7.749.486,41	17.033.439,68
Res. Acum. Não Distribuído	1.182.501,11	849.077,13	195.538,54	0,00	0,00	195.538,54	1.182.501,11

¹Total de Despesas incluem taxas de administração, custódia e despesas financeiras.

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>

Localização dos Ativos e Inquilinos



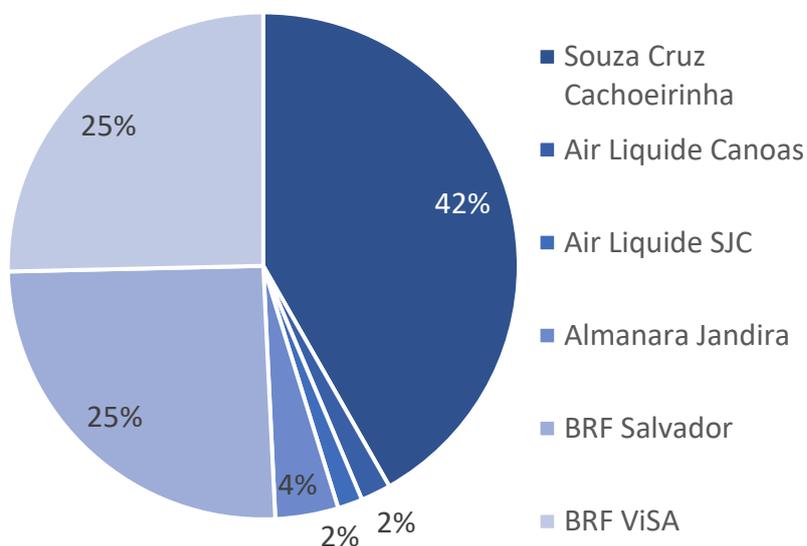
Vacância e vencimentos dos contratos

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

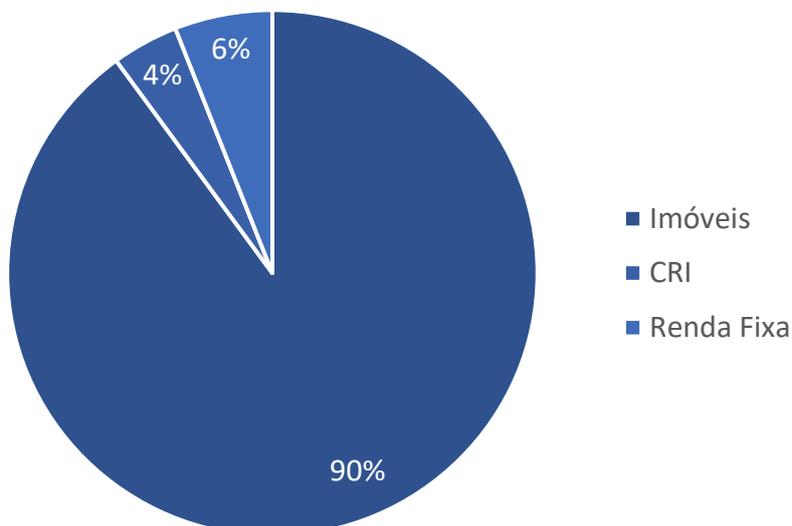
Quadro resumo dos contratos

Locatário	Tipo	Área Total Locável (m²)	Indexador	Data de Término	Data de Reajuste
Souza Cruz - Cachoeirinha	Atípico	79.984	IPCA	05/09/2027	Agosto
Almanara - Jandira	Atípico	5.602	IPCA	01/11/2037	Novembro
AirLiquide - Canoas	Atípico	7.000	IPCA	01/04/2031	Março
AirLiquide - SJC	Atípico	17.800	IPCA	01/04/2031	Março
BRF - Salvador	Atípico	35.690	IPCA	15/12/2027	Fevereiro
BRF - ViSA	Atípico	30.694	IPCA	01/01/2048	Dezembro

Receita por Ativo Imobiliário



Classe de Ativos



Souza Cruz - Cachoeirinha



Contrato:
Atípico

Área Total Locável:
79.984 m²

Prazo:
79 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 - ViSA



**Contrato:
Atípico**

**Área Total Locável:
30.694 m²**

**Prazo:
214 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:
83 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:
203 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 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.

Air Liquide – São José dos Campos



Contrato:
Atípico

Área Total Locável:
17.800 m²

Prazo:
123 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:
123 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.

Fato Relevante



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

COMUNICADO AO MERCADO

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" ou "FII GUARDIAN LOGÍSTICA"), 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"), nos termos do Comunicado ao Mercado divulgado em 21 de janeiro de 2021, informamos aos cotistas e ao mercado em geral que na data de ontem o FII GUARDIAN LOGÍSTICA concluiu o pagamento da aquisição da totalidade do imóvel logístico contido na matrícula abaixo:

O Imóvel é objeto da matrícula nº 21.484 do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/PE ("Imóvel ViSA").

Atualmente, no Imóvel ViSA, funciona o centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF") que atende a região metropolitana de Recife/PE. O FII GUARDIAN LOGÍSTICA tem a BRF como locatária em um contrato de locação atípico de mais de 17 anos.

Assim o FII GUARDIAN LOGÍSTICA conclui com sucesso a aquisição do ativo alvo com o uso dos recursos captados em sua 2ª emissão de cotas.

Como resultado desta aquisição podemos divulgar como expectativa de dividendos para os próximos meses o valor de aproximadamente R\$0,84 por cota ou um *Yield* anualizado de 9,0% sobre a cota de fechamento de janeiro de 2021. A expectativa acima não representa promessa, garantia ou isenção de riscos para o seus cotistas.

São Paulo, 02, de fevereiro de 2021.

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

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