

# FII Guardian Logística - GALG11

Janeiro de 2021

## 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 ViSA/PE.

O fundo possui seis imóveis com contratos de locação atípicos, com mais de 150 mil m<sup>2</sup> de ABL.

## Informações:

Valor de Mercado da Cota e liquidez:

R\$ 112,00 – Fechamento Jan2021

Quantidade de Cotas: 5.613.031

Número de Cotistas: 2.162

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 628.659.472,00

Taxa de Administração e Gestão:

1,00% a.a

## Nota do Consultor

O início das negociações de cotas da 1ª e da 2ª emissão aconteceu em 7 de janeiro de 2021.

Conforme comunicado ao mercado de 22 de janeiro e de 02 de fevereiro, o fundo superou as condições precedentes e adquiriu o imóvel BRF ViSA/PE, consolidando os direitos ao contrato de locação atípico de mais de 17anos. O fundo assim utilizou os recursos da 2ª emissão – que estavam temporariamente aplicados em renda fixa - para a aquisição do imóvel alvo.

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.

## Distribuição de Resultados

Referente ao mês de janeiro de 2021, o fundo distribuirá o valor de R\$0,8100/cota. O pagamento será realizado em 12/02/2021 aos detentores de cotas em 29/01/2021.

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

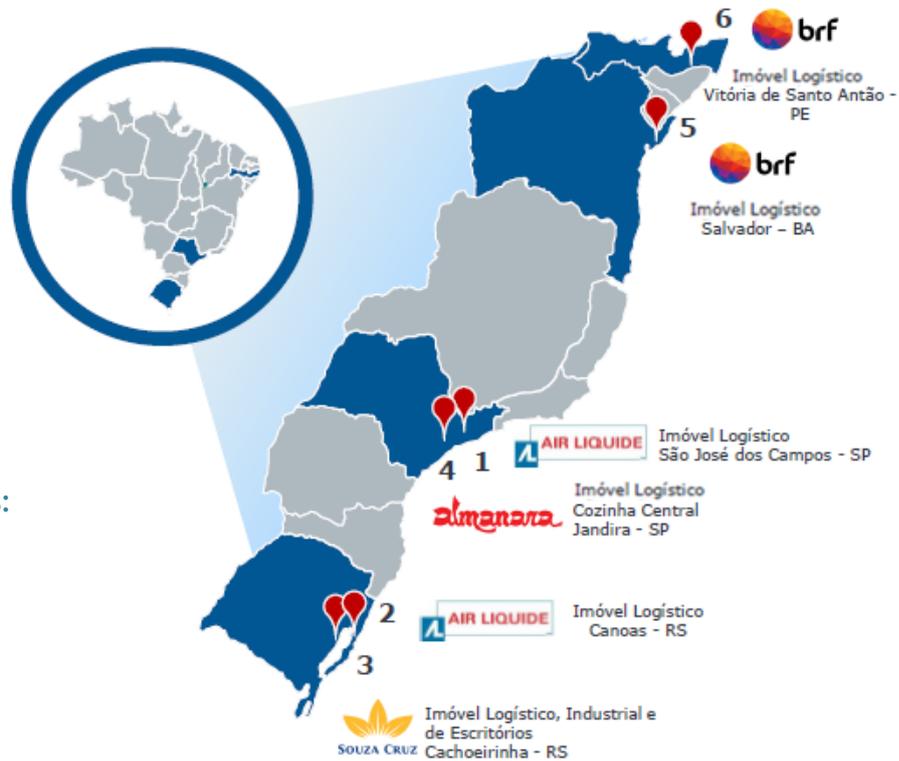
(Valores em reais, R\$)	Jan21	Dez20	Nov20	Out20	2020	12 Meses
Receita de Locação	6.157.544,18	6.142.889,33	2.651.464,00	2.486.796,62	11.281.149,95	17.438.694,13
Rendimentos Mobiliários	1.197.025,24	397.667,94	103.026,96	6.224,33	506.919,24	1.703.944,48
<b>Total de Receitas</b>	<b>7.354.569,42</b>	<b>6.540.557,27</b>	<b>2.754.490,96</b>	<b>2.493.020,95</b>	<b>11.788.069,18</b>	<b>19.142.638,60</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>- 2.154.475,73</b>	<b>-2.629.786,41</b>	<b>-603.770,29</b>	<b>-609.487,53</b>	<b>-3.843.044,23</b>	<b>-5.997.519,96</b>
<b>Resultado</b>	<b>5.200.093,69</b>	<b>3.910.770,86</b>	<b>2.150.720,67</b>	<b>1.883.533,42</b>	<b>7.945.024,95</b>	<b>13.145.118,64</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.546.555,11</b>	<b>3.715.232,32</b>	<b>2.150.720,67</b>	<b>1.883.533,42</b>	<b>7.749.486,41</b>	<b>12.296.041,52</b>
<b>Res. Acum. Não Distribuído</b>	<b>849.077,13</b>	<b>195.538,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>195.538,54</b>	<b>849.077,13</b>

## Ativos Imobiliários

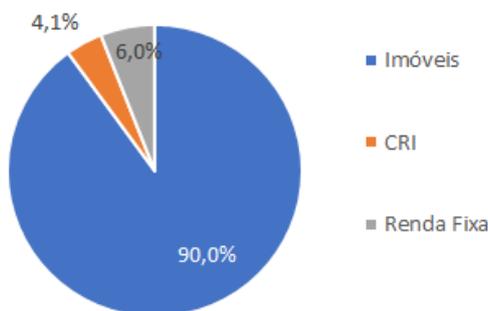
Seguem abaixo algumas informações referentes aos ativos imobiliários.

### Localização dos Ativos e Inquilinos

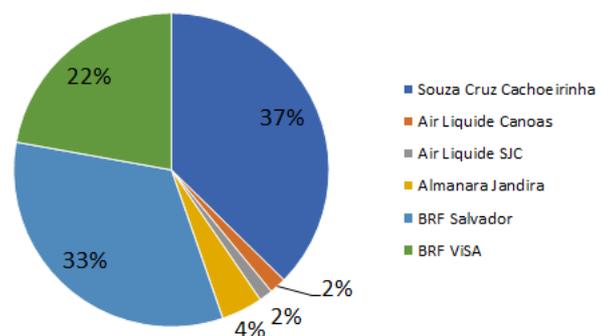
Tipo de Contratos:  
100% atípicos



### 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.

Um vídeo dos imóveis pode ser encontrado no site da Guardian Gestora:

<https://www.guardian-asset.com/portfólio>

### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.



## 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 m<sup>2</sup>.



## 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 m<sup>2</sup>.



## 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 m<sup>2</sup>. Este imóvel tem recebíveis securitizados a favor de CRI (saldo de R\$142MM).



## Compra do imóvel: BRF – Vitória de Santo Antão (ViSA)/PE

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 m<sup>2</sup>. Este imóvel tem recebíveis securitizados a favor de CRI (saldo de R\$136MM).



## Fatos Relevantes

Seguem comunicados 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.**  
**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 concluiu 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.**

**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"), informa aos cotistas e ao mercado em geral que o FII GUARDIAN LOGÍSTICA obteve sucesso nas últimas aprovações, conforme resultado da AGC, apurada em 21 de janeiro de 2021, sendo assim, superou as condições precedentes necessárias para formalizar a 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 um centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF"). O FII GUARDIAN LOGÍSTICA terá a BRF como locatária em um contrato de locação atípico de mais de 17 anos.

A formalização da aquisição deverá ocorrer na próxima semana e utilizará os recursos captados pelo FII GUARDIAN LOGÍSTICA em sua 2ª emissão de cotas.

São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

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