

ICATU | VANGUARDA



GRU Logístico - GRUL11

Boas Vindas

Prezado cotista,

É com grande orgulho e satisfação que divulgamos o primeiro relatório de gestão do Icatu Vanguarda GRU Logístico (GRUL11). De antemão gostaríamos de agradecer aos mais de 3.600 cotistas que aderiram à oferta e confiaram, além da qualidade do ativo investido, na capacidade técnica e analítica do time de gestão.

A Icatu Vanguarda é uma gestora brasileira com 21 anos de história e mais de R\$48 bilhões de reais sob gestão, distribuídos nas estratégias de crédito, renda fixa, renda variável, imobiliário e *investment solutions*. Em parceria com a Dojo Invest, cujo grupo fez parte da idealização e desenvolvimento do ativo, levamos a mercado este Fundo Imobiliário listado que detém **o direito de exploração** até fevereiro de 2062 de 3 galpões logísticos localizados **dentro do Aeroporto Internacional de Guarulhos**.

Além de virtuosa, é também uma listagem muito simbólica, uma vez que traz ao mercado um ativo único, não só pelos excelentes retornos já contratados de curto e médio prazos, mas também pelas perspectivas de longo prazo, posto que a limitação dos espaços dentro do aeroporto para o desenvolvimento de projetos semelhantes torna esses galpões extremamente atrativos em um cenário de crescimento do transporte de carga aérea no Brasil.

Os galpões, que somam 43.274 m², encontram-se 100% ocupados, em contratos com prazo médio de 12 anos e para algumas das principais empresas de logística de carga aérea no Brasil. O Aeroporto Internacional de Guarulhos é o maior aeroporto de passageiros da América do Sul e tem somente o 3º maior terminal de carga da Região, situação essa prestes a mudar em virtude de fatores que incluem a inauguração destes galpões. Por lá passam 8 das 10 principais rotas de transporte de carga aérea do Brasil, sendo São Paulo o estado onde mais se embarca esse tipo de carga. Essa posição estratégica do ativo explica o alto valor médio de aluguéis por m², de R\$ 85,23, quase 3 vezes a média dos aluguéis cobrados no entorno do aeroporto.

As perspectivas de médio e longo prazo não poderiam ser mais otimistas. Além das demandas já existentes, dados da Statista mostram que o Brasil é o país com a maior projeção de crescimento para o setor de e-commerce para os próximos anos, na frente de países como Japão, Estados Unidos e Reino Unido. Segundo a ABComm, as vendas dessa modalidade podem aumentar 50% até 2028, o que significaria um crescimento médio de 8,4% ao ano desde 2018. Esse fortalecimento do e-commerce trará uma demanda marginal que tornará estes espaços ainda mais valorizados.

Estamos à disposição.

Equipe Icatu Vanguarda e Dojo Invest.

Informações gerais

Quantidade de Cotas
24.700.000

Vacância
0%

Prazo médio remanescente dos contratos de
subcessão
12 anos

Número de Cotistas
3.637

ABL dos Galpões
43.274 m²

Início das Negociações na B3
11/10/2024

Início das atividades
10/07/2024

Código de Negociação na B3
GRUL11

Gestora
ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Cogestora
DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA
DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.

CNPJ
54.483.412/0001-59

Prazo
Indeterminado

Quantidade de emissões
1

Administradora
BANCO DAYCOVAL S.A.

Taxa de Gestão
0,5% a.a. até Julho de 2026
1,0% a.a. para demais Períodos

Taxa de Performance
Não há

Taxa de Administração, Custódia e
Controladoria
0,15% a.a.

Tributação
Isento para Pessoa Física

Público Alvo
Investidores em geral

ri@icatu Vanguarda.com.br



icatu Vanguarda.com.br



Comentário Macroeconômico

Em 2022 e 2023, a expressão mais importante utilizada pelo presidente do Fed no simpósio de Jackson Hole foi *"We will keep at it until the job is done"* (Tradução livre: Continuaremos assim até que o trabalho esteja concluído). A expressão faz alusão ao título da bibliografia *"Keeping at it"* do banqueiro central responsável por controlar o episódio inflacionário da década de 70 nos EUA, Paul Volcker. A ausência dessa expressão no discurso feito por Powell em agosto evidencia a proximidade de se cumprir a meta de inflação. E a presença da expressão *"We will do everything we can to support a strong labor market"* (Tradução livre: Faremos tudo o que pudermos para apoiar um mercado de trabalho forte) revela como o foco da autoridade monetária mudou para o mandato de máximo emprego.

A principal diferença do processo de desinflação atual para o da década de 70/80 nos EUA é que, ao menos até agora, o custo em termos de piora na atividade econômica tem sido nulo. O Fed deve iniciar o ciclo de cortes em setembro diante de uma economia pujante. A queda de juros tem como objetivo reduzir o grau de restrição da política monetária, a fim de manter o ritmo de crescimento e um forte mercado de trabalho. O possível êxito do Fed pode contribuir com ventos externos favoráveis para as economias emergentes.

O cenário externo mais benigno foi positivo para o comportamento dos ativos de risco no Brasil em boa parte de agosto. Mas, nos últimos 10 dias, a narrativa de uma atividade aquecida puxada principalmente pelos maiores gastos do governo e discursos mais duros por parte dos dirigentes do BCB levaram a precificação de um ciclo de alta da SELIC. Tal fator, aliado a um ambiente de expectativas de inflação desancoradas, gera a dúvida se fatores idiossincráticos irão predominar sobre o ciclo de desinflação e queda de juros global.

Além disso, apesar de ainda parecer distante, os dados recentes de desemprego nos EUA sugerem que a probabilidade de recessão é maior do que anteriormente, mesmo que ainda seja baixa.

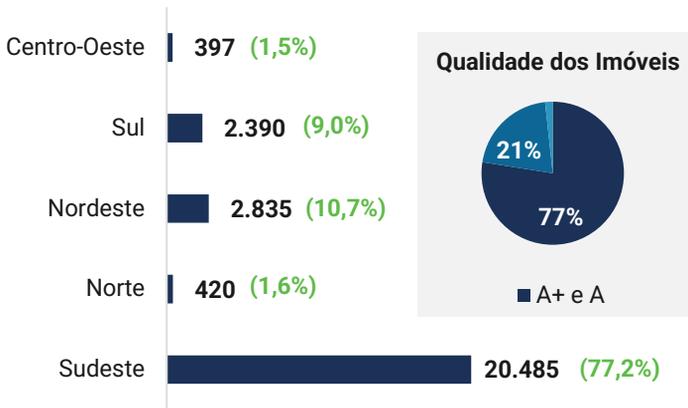
Nesse sentido, será importante acompanhar em setembro os dados relacionados ao mercado de trabalho, especialmente o payroll e o desemprego. O mercado busca respostas sobre a natureza dos números piores na margem: se foram causados por questões específicas – como a paralisação de algumas plantas da indústria automobilística e um furacão que atingiu o Sul dos EUA – ou se de fato refletem uma piora acelerada do mercado de trabalho. A resposta pode afetar o ritmo do ciclo de cortes a ser iniciado pelo Fed com suas consequências sobre os mercados emergentes.

Data Base: 2T 2024

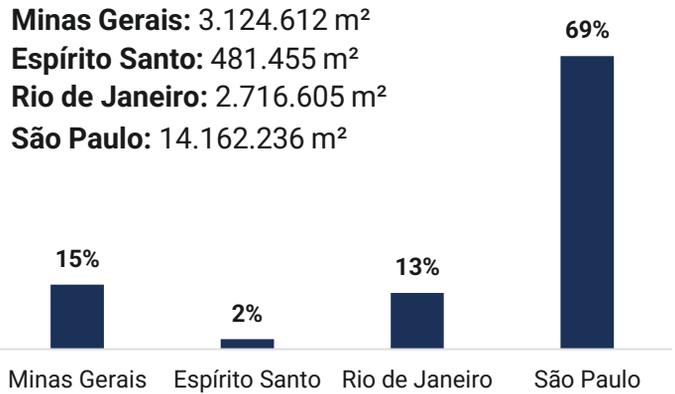
Panorama do Mercado Logístico

O estoque de condomínios logísticos brasileiros está concentrado no Sudeste, que possui 77% da área total. São Paulo possui 69% do montante presente nesta região, e dentro do estoque paulista, 16,2% está localizado no município de Guarulhos. Esta região apresenta historicamente um preço médio de locação pedido superior à média do estado de São Paulo, ao passo que possui níveis de vacâncias também inferiores à média paulista desde 2017.

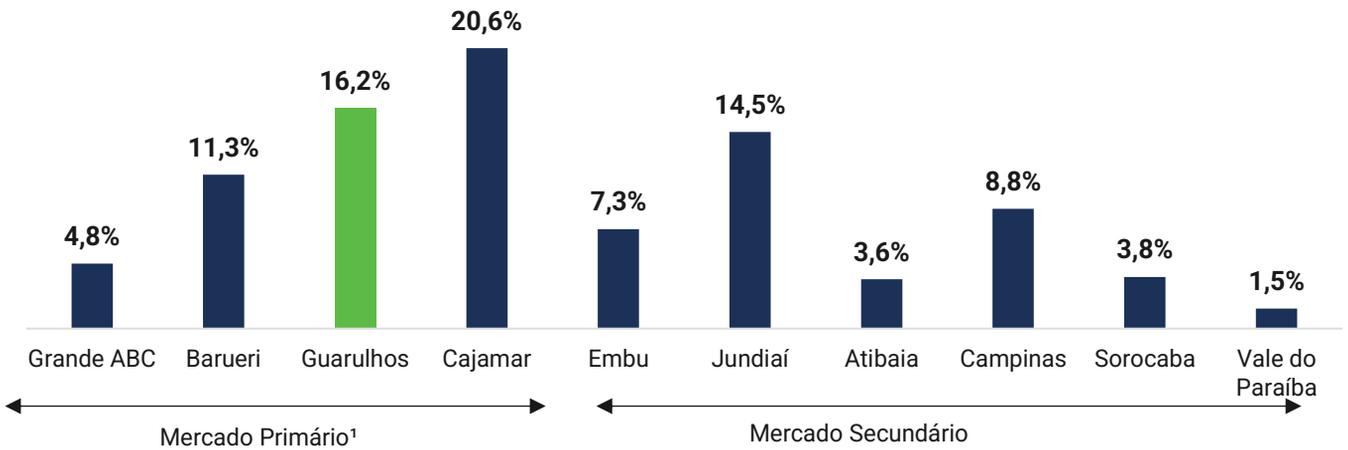
Estoque de Condomínios Logísticos | Brasil



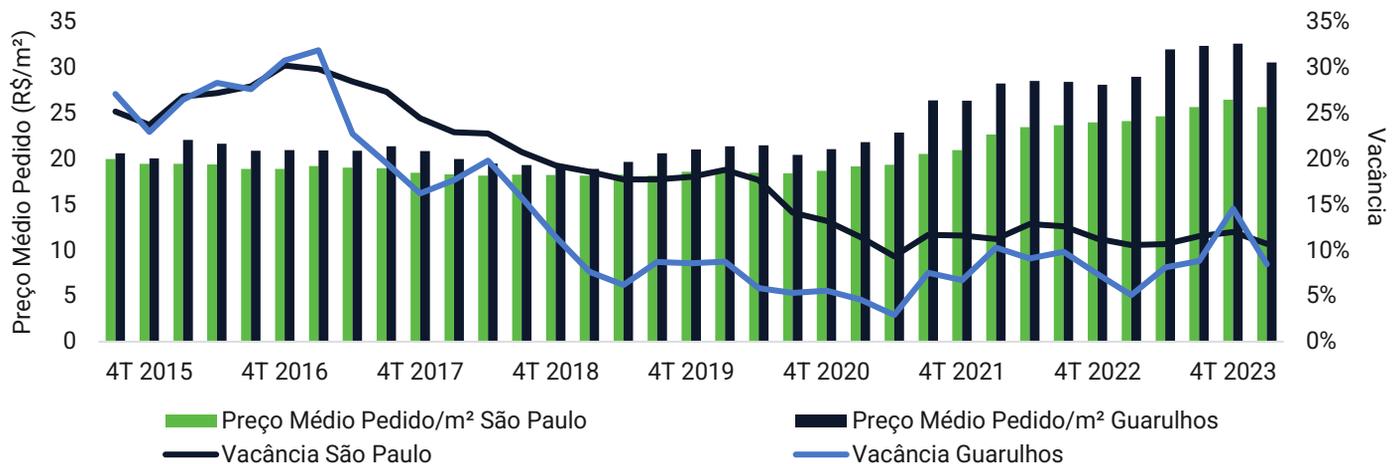
Estoque de Condomínios Logísticos | Sudeste



Estoque de Condomínios Logísticos | São Paulo



Vacância & Preço Médio Pedido | Guarulhos vs. São Paulo



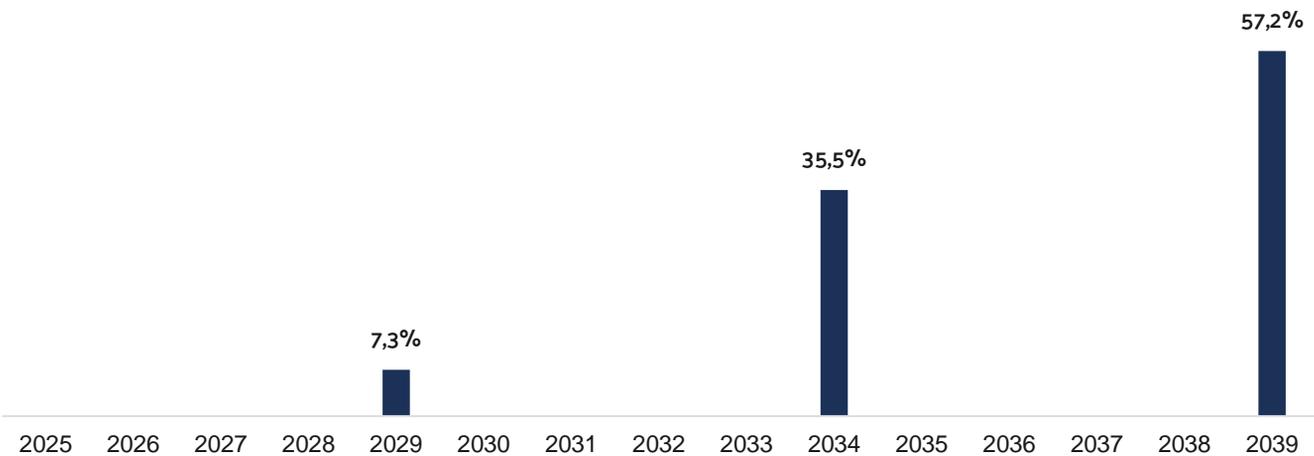
Fonte: Com Dinheiro | Nota: (1) O mercado primário contempla os empreendimentos localizados no raio de 30 km do centro de SP

Demonstração de Resultado Caixa

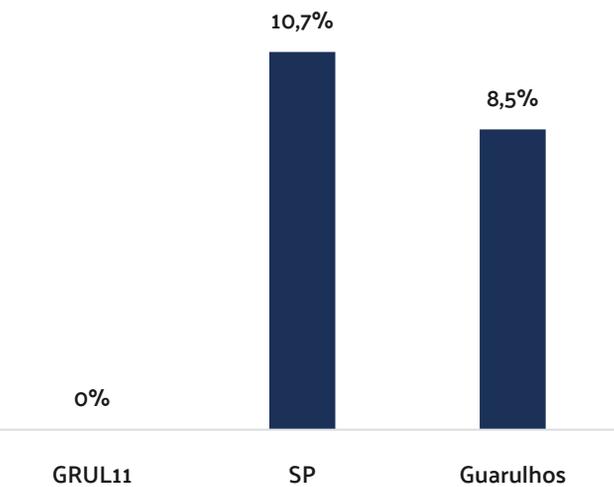
Serão distribuídos R\$0,08/cota referente aos meses de Julho (parcial) e Agosto. Esse rendimento ainda não contempla o recebimento total dos aluguéis, uma vez que, a aquisição dos galpões foi realizada em 31 de julho, de modo que os aluguéis (correspondente ao mês de agosto) serão pagos ao fundo em Setembro e distribuídos aos cotistas em Outubro. Com isso, a expectativa de distribuição média durante o primeiro ano é de R\$0,11/cota por mês.

R\$	Parte de Jul/24 e Ago/24	2024 Acumulado
Total de Receitas	2.190.507,32	2.190.507,32
Rendimento Imobiliário	1.116.878,41	1.116.878,41
Rendimento Financeiro Líquido	1.073.628,91	1.073.628,91
Total de Despesas	(105.162,10)	(105.162,10)
Despesas Operacionais	(98.163,90)	(98.163,90)
Despesas com Propriedades	-	-
Despesas Gerais	(6.998,20)	(6.998,20)
Despesas Financeiras	-	-
Resultado	2.085.345,22	2.085.345,22
Distribuição de Rendimentos	1.976.000,00	1.976.000,00
Resultado acumulado	109.345,22	109.345,22
Distribuição por cota	0,08	0,08

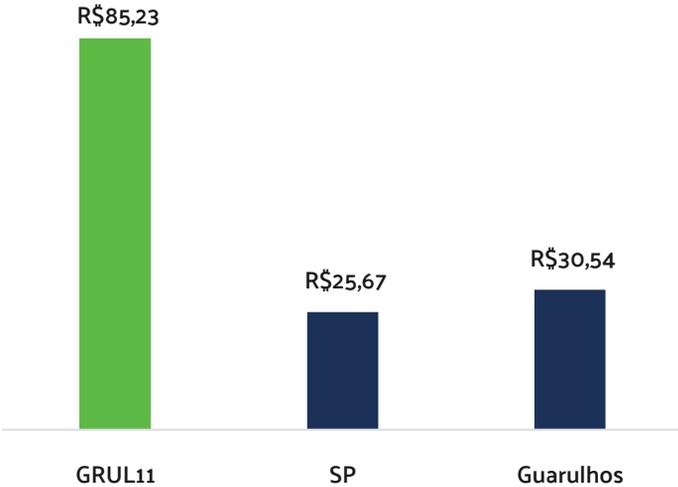
Vencimento dos contratos



Vacância GRUL11 x Vacância Mercado

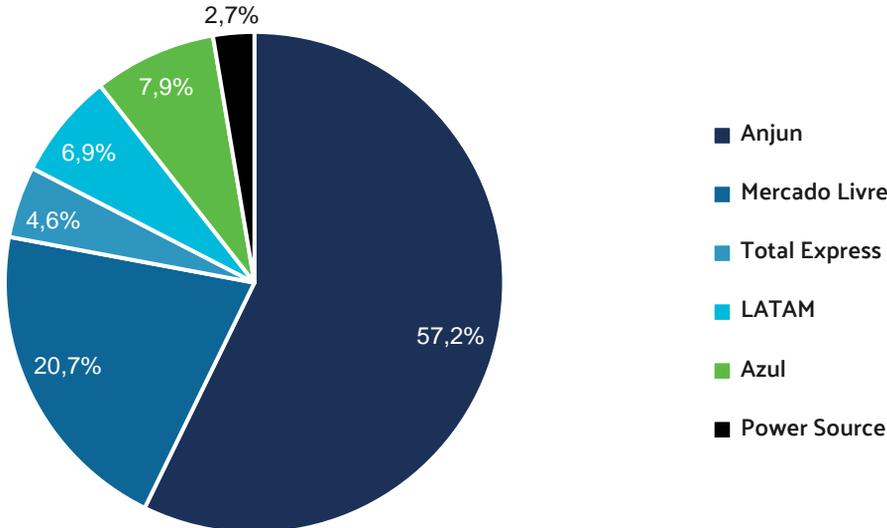


R\$/m² GRUL11 x R\$/m² Mercado



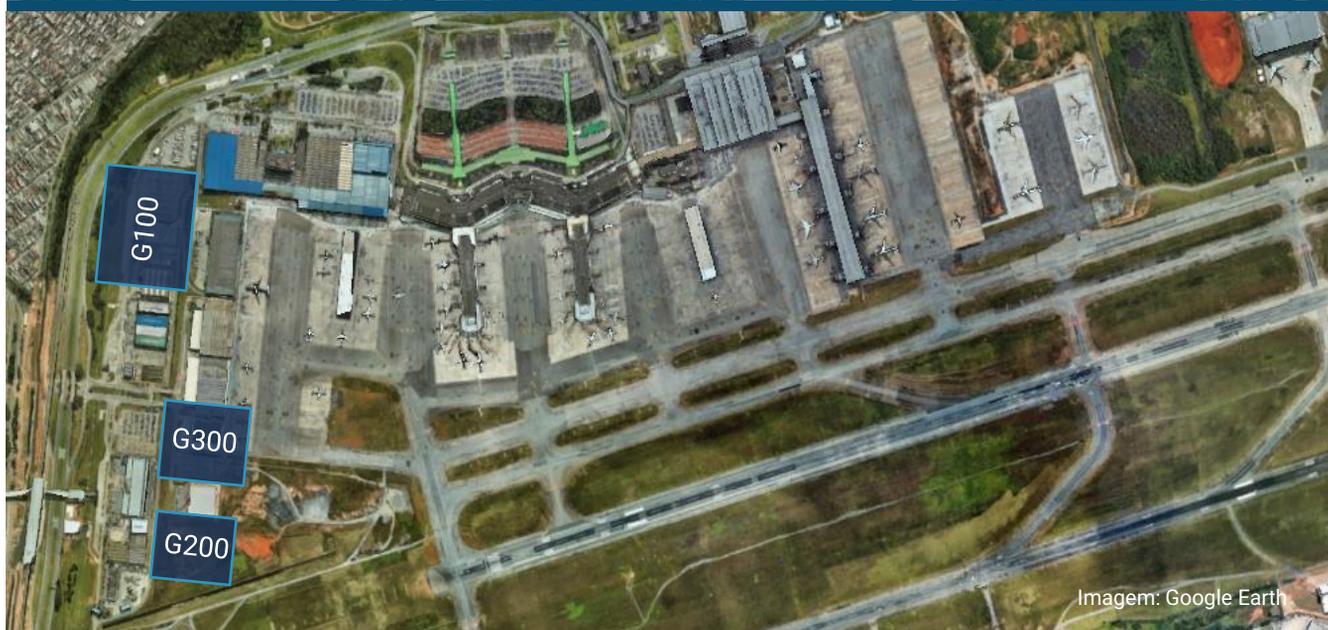
Fonte: SiLa

Área por inquilino



Ativo - Todos os galpões têm conexão direta com a pista do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU)

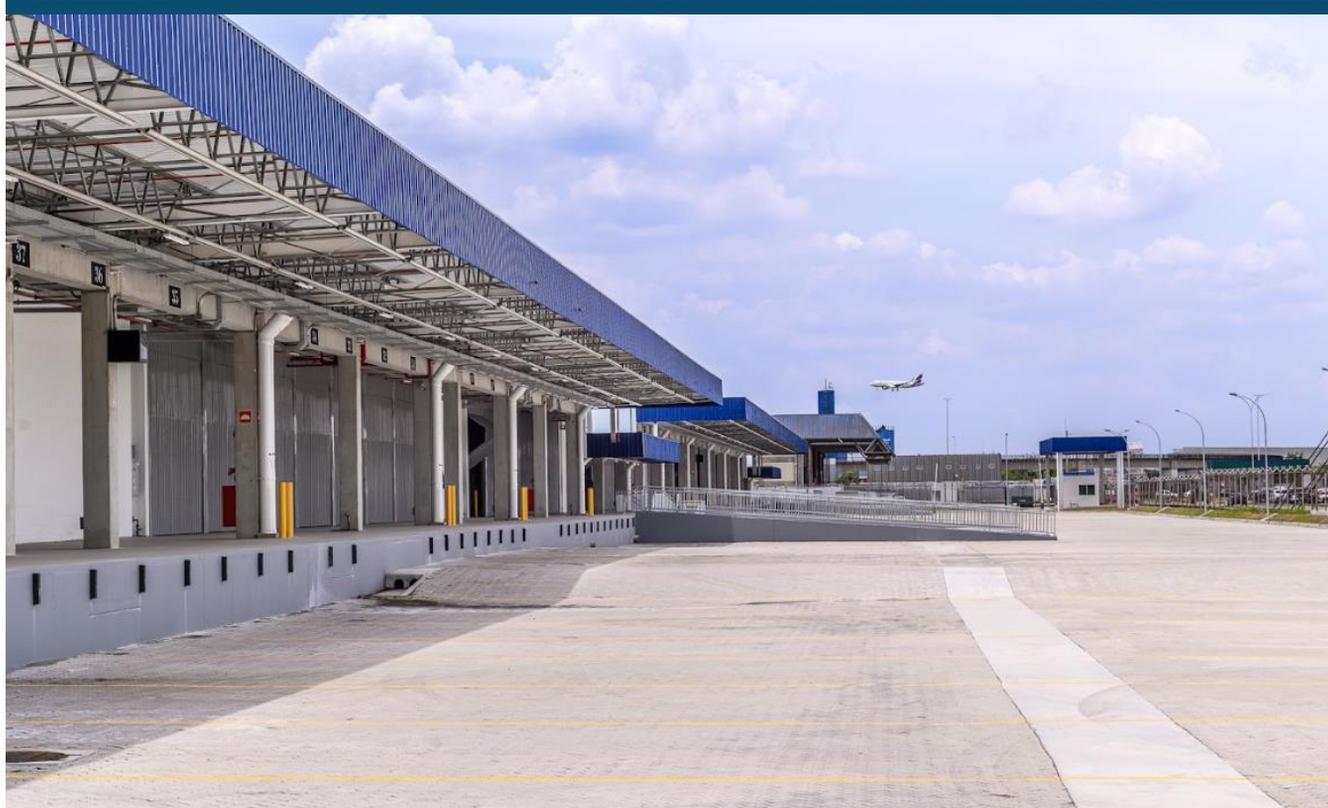
Visão Aérea



	Área Bruta Locável	Ocupação	Locatários
G 100	24.772 m ²	100%	1
G 200	13.912 m ²	100%	3
G 300	4.590 m ²	100%	2
Total	43.274 m ²	100%	6

Ativo - Todos os galpões têm conexão direta com a pista do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU)

Parque Logístico



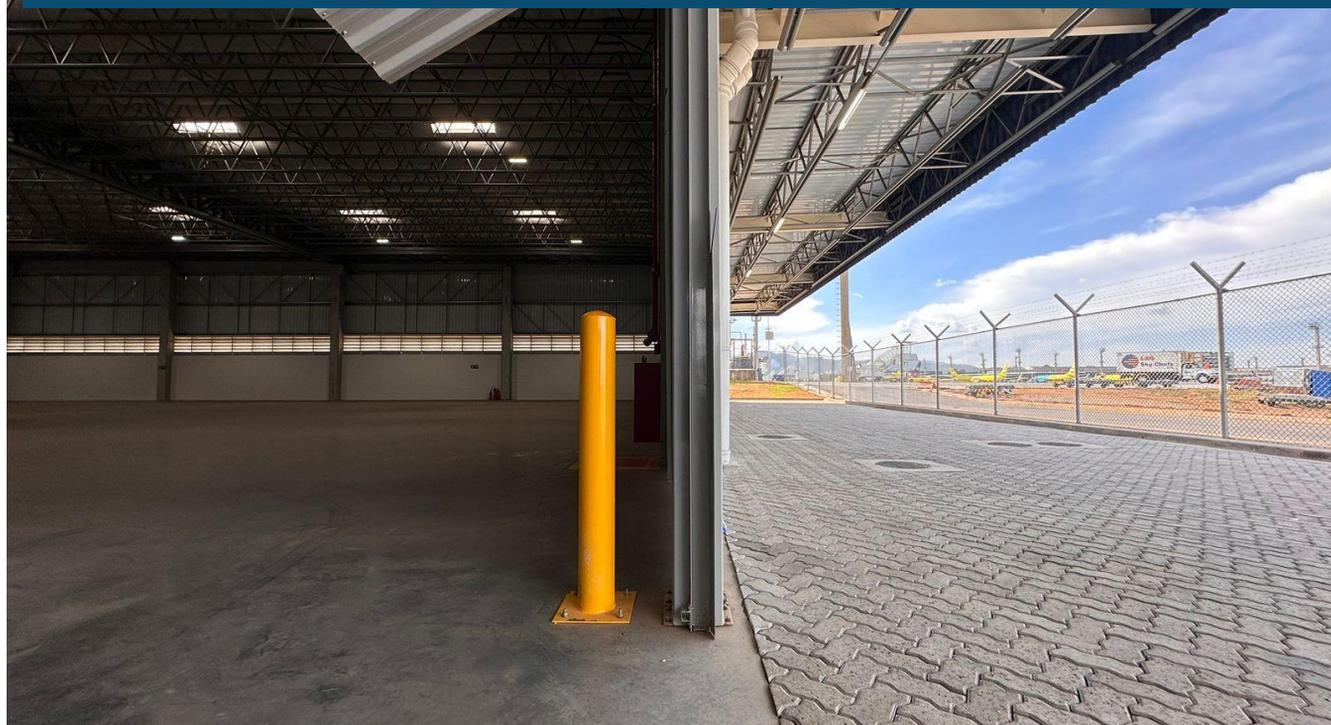
Ativo - Todos os galpões têm conexão direta com a pista do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU)

G100



Imagem: Roberto Afetian

G300



ICATU | VANGUARDA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO - Este material foi preparado pela Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda, tem caráter meramente informativo e está em consonância com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui. A Icatu Vanguarda não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do fundo garantidor de crédito- FGC. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses.. As rentabilidades informadas são brutas de impostos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do formulário de informações complementares do fundo antes de aplicar seus recursos. Descrição do tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Lâmina de informações essenciais e regulamento disponível no site do administrador e da CVM.

