

ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.483.412/0001-59
Código de Negociação na B3: GRUL11

FATO RELEVANTE

A **ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 68.622.174/0001-20 ("Gestora"), a **DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.183.509/0001-90 ("Cogestora"), na qualidade de cogestoras do **ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.483.412/0001-59 ("Fundo") e o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administradora"), na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

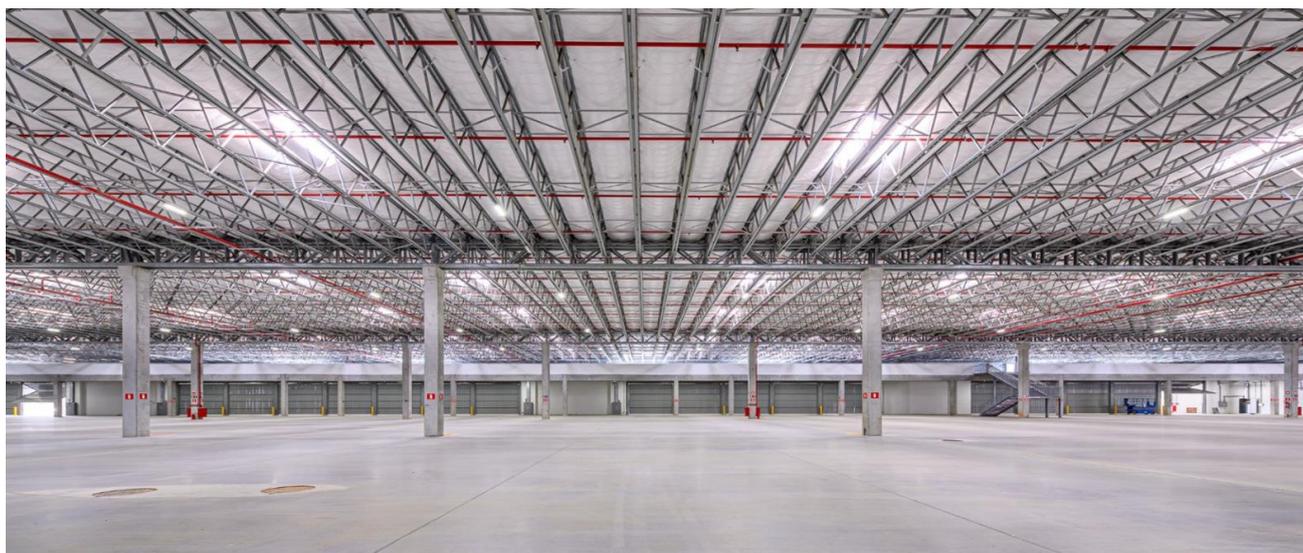
Na presente data, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade das ações da **GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A.** ("Sociedade Inicial")¹, detentora de direitos sobre os galpões G100, G200 e G300, integrantes de condomínio logístico localizado no Aeroporto Internacional de Guarulhos, totalizando uma ABL (área bruta locável) de 43.274m² ("Imóveis").

Em virtude da aquisição, estima-se que o Fundo passará a ter uma receita média mensal de aproximadamente R\$ 2,9 milhões durante os primeiros 12 meses, o que representa um *cash-on-cash yield* superior a 14% ao ano, que corresponderá, após descontadas as despesas, a um rendimento aproximado de R\$0,11/cota ao mês. A primeira distribuição, que ocorrerá em setembro de 2024, ainda não contará integralmente com este valor uma vez que o Fundo fará jus ao recebimento do valor total das locações (referente ao mês de agosto) somente em setembro, valor este que será distribuído em outubro de 2024. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

¹ A Sociedade Inicial é titular do direito de uso de área localizada dentro do complexo aeroportuário do Aeroporto Internacional de São Paulo ("Área Cedida"), de propriedade da União Federal, em razão da celebração do contrato de cessão de área aeroportuária GRU.10.02.2021.0018, entre a Sociedade Inicial e a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A. ("Concessionária"), em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado em 18 de março 2022 ("Contrato de Cessão de Área Aeroportuária").

**Sobre o ativo**

Com uma localização privilegiada, ao lado das principais rodovias de São Paulo, e dentro do raio de 30 km da capital paulista, o Aeroporto Internacional de Guarulhos é o primeiro terminal de cargas e passageiros do Brasil, com potencial de tornar-se o maior hub da América do Sul.



É dentro desse aeroporto que estão localizados os Imóveis, estando atualmente 100% locados, com contratos de 10 a 15 anos, ocupados pela Anjun, Mercado Livre, Azul Linhas Aéreas, Total Express, Power Source e Latam, sendo utilizados para suas operações logísticas do mercado de carga aérea. Os galpões têm conexão direta com a pista do Aeroporto de Guarulhos, representando um ativo único do universo de fundos imobiliários no país.

Atenciosamente,

São Paulo, 31 de julho de 2024.

ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

BANCO DAYCOVAL S.A.