



ICATU | VANGUARDA



DOJO
INVESTIMENTOS

GRU Logístico - GRUL11

Setembro - 2024

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

Encerramento do direito de exploração dos galpões

Fev/2062

Início das atividades

10/07/2024

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.

Código de Negociação na B3

GRUL11

Taxa de Gestão

0,5% a.a. até Julho de 2026

1,0% a.a. para demais Períodos

Gestora

ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Taxa de Performance

Não há

Cogestora

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

Taxa de Administração, Custódia e Controladoria

0,15% a.a.

CNPJ

54.483.412/0001-59

Tributação

Isento para Pessoa Física

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em geral

Quantidade de emissões

1

ri@icatu Vanguarda.com.br



icatu Vanguarda.com.br



Comentário Macroeconômico

O comportamento positivo dos ativos de risco em setembro refletiu o início do ciclo de corte de juros nos EUA. A confiança na sustentabilidade da desinflação em direção à meta do Fed, os dados recentes – que corroboram a ausência de pressão inflacionária advinda do mercado de trabalho – e o grau de restrição elevado levaram a autoridade monetária a iniciar o processo de normalização monetária com um corte de 50 pontos-base.

O tamanho do ajuste foi uma sinalização de que o Fed não quer ficar atrás da curva e reagirá a deteriorações inesperadas do mercado de trabalho. Apesar de não ter se comprometido com nenhum ritmo de cortes, o cenário base da autoridade monetária aparenta ser de ajustes de menor magnitude nas próximas reuniões. A atividade aquecida permite que o banco central seja cauteloso no processo. A combinação de um crescimento robusto nos EUA e o início do ciclo de cortes pelo Fed produz um ambiente positivo para os ativos de risco.

No caso brasileiro, a combinação entre atividade econômica e política monetária pode ser mais nociva. No atual regime monetário, de metas para inflação, o Banco Central se orienta pela projeção da inflação no horizonte relevante de política monetária, dada a trajetória de juros da pesquisa Focus e inputs como o hiato do produto, as expectativas para inflação, o câmbio, entre outros fatores. A projeção do Banco Central tem sido revisada por conta da atividade econômica mais aquecida, o que motivou o início de um ciclo de alta da Selic de forma gradual em 25 pontos-base.

O crescimento tem sido enfrentado pelo mercado como uma faca de dois gumes. A expectativa de PIB medida pela pesquisa Focus para este ano era de 1,6% em janeiro. Atualmente, está próxima de 3%. O problema consiste na razão da força da atividade, creditada aos estímulos fiscais dos últimos anos, que têm efeito também sobre a situação das contas públicas e, conseqüentemente, no prêmio de risco exigido pelos investidores para financiar o déficit público. A composição de crescimento mais forte, sustentado parcialmente pela política fiscal expansionista, com o Banco Central perseguindo a meta para inflação resulta em um equilíbrio onde os juros sobe, o câmbio aprecia e a bolsa cai, movimento observado ao longo de setembro.

Um questionamento importante a essa leitura se deve à dinâmica corrente da economia. Os modelos que sugerem uma inflação mais elevada à frente também indicariam uma inflação corrente maior do que a observada. Uma possível inferência é que o crescimento potencial brasileiro, isto é, o nível de crescimento que não gera pressão inflacionária, é maior. A divergência entre as projeções iniciais e o PIB realizado também apontam nessa direção, ainda que o componente fiscal seja relevante e preocupante.

No cenário doméstico, o hiato do produto deve continuar a ter um peso importante nas discussões relacionadas à política monetária. Na política fiscal, o cumprimento do arcabouço será o foco dos próximos meses. Apesar do sentimento pior no último mês, o crescimento econômico brasileiro, que tem impacto na sustentabilidade fiscal, motivou uma elevação do rating da Moody's.

Comentário Macroeconômico

Os ventos externos são favoráveis. Além do ambiente melhor nos EUA, o governo chinês deu indícios de que estimulará a economia. Até o momento, as medidas adotadas não parecem ter grande impacto sobre o crescimento, mas dão sinais de que há uma preocupação do governo com o estado da economia, o que provocou uma onda de otimismo nos ativos ligados ao desempenho da atividade chinesa. A sustentabilidade do movimento dependerá de novas rodadas de estímulos.

Equipe Icatu Vanguarda.

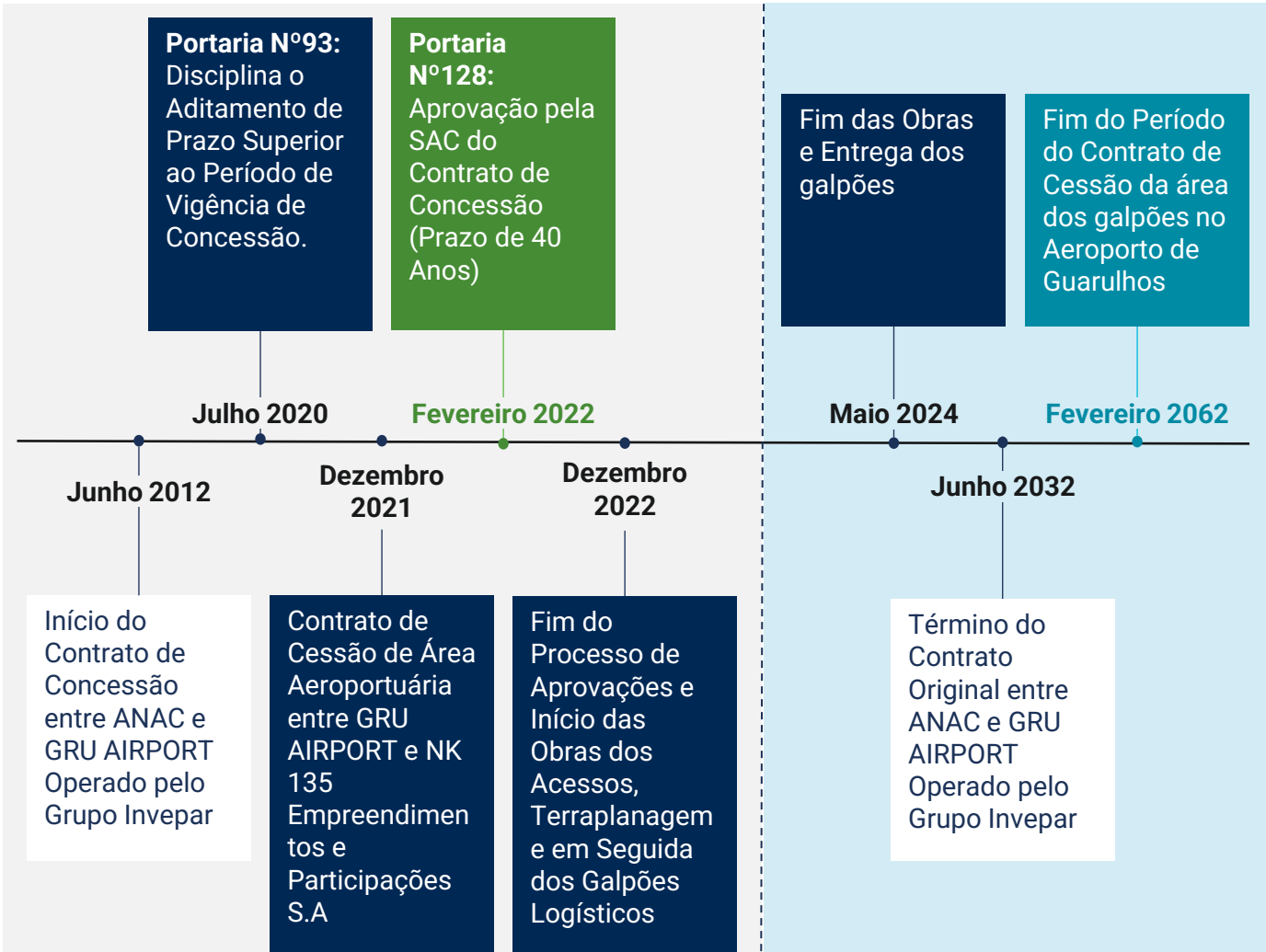
Concessão de GRU

O fundo adquiriu em 31 de julho de 2024 o direito de exploração do condomínio logístico do Aeroporto Internacional de Guarulhos válido até fevereiro de 2062. A concessão prevê uma divisão das receitas de locação entre o Fundo e a Concessionária do Aeroporto. Os galpões foram adquiridos com uma taxa interna de retorno de IPCA+10,18% a.a., considerando valor terminal zero ao fim do período de concessão.

O encerramento desse direito de exploração é posterior ao término da concessão atual do próprio aeroporto, que ocorrerá em Junho de 2032. Essa diferença de prazos está respaldada na Lei nº 13.448 de 2017, cuja redação inclui:

“Quando se mostrar necessário à viabilidade dos projetos associados ou dos empreendimentos acessórios, admitir-se-á que a exploração de tais projetos ou empreendimentos ocorra por prazo superior à vigência dos respectivos contratos de parceria.”

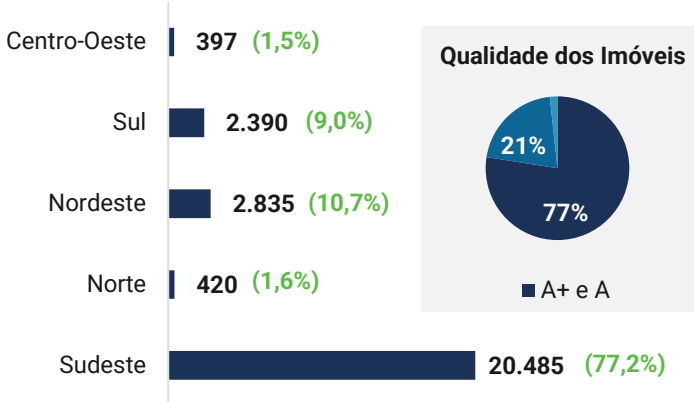
A partir deste regramento legal, foi instituída a Portaria número 93, de 20 de julho de 2020, que é atualmente o ato normativo de disciplina infralegal sobre o tema. O cronograma abaixo ilustra os marcos mais relevantes que regulam a concessão de exploração dos galpões, bem como as portarias que especificam as deliberações da lei que legitimam a existência deste projeto.



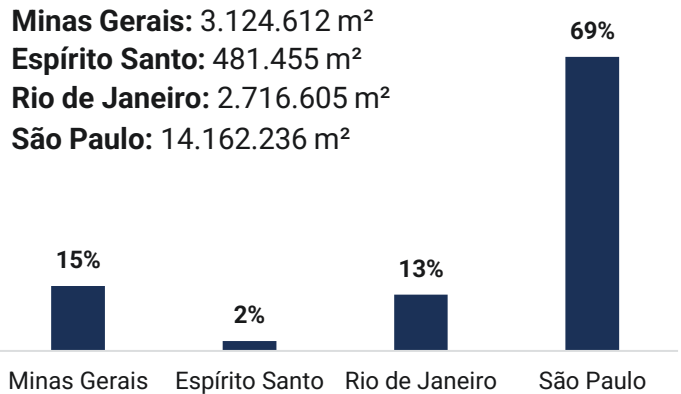
Panorama do Mercado Logístico

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.

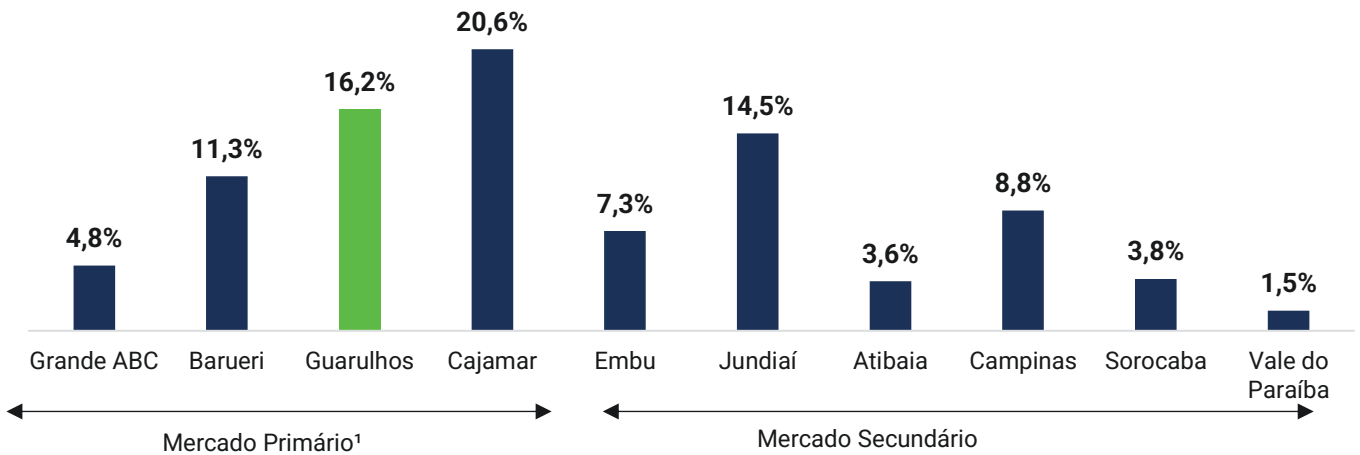
Estoque de Condomínios Logísticos | Brasil



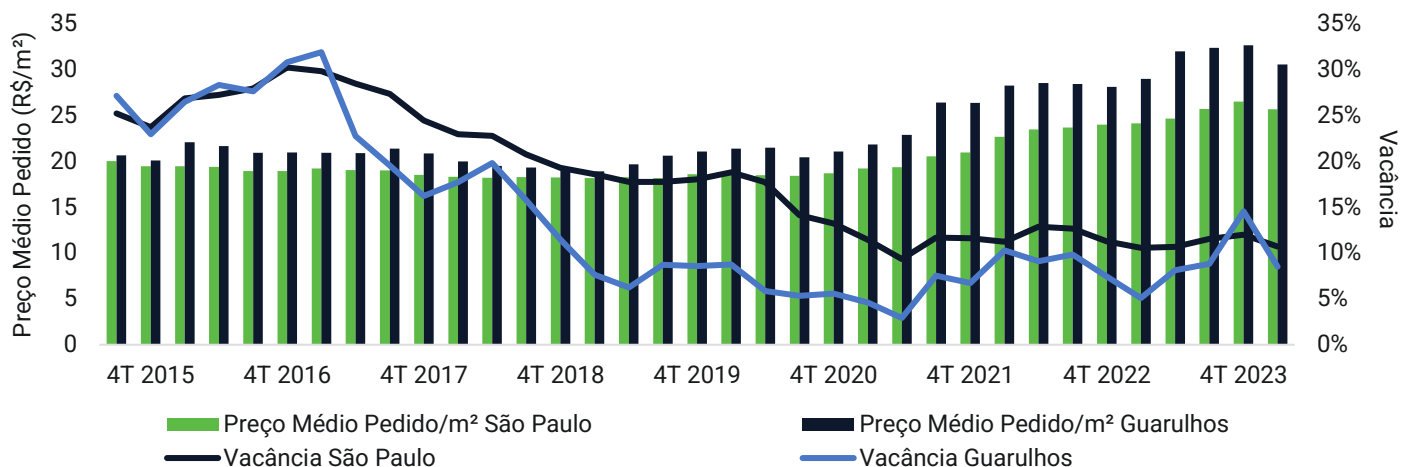
Estoque de Condomínios Logísticos | Sudeste



Estoque de Condomínios Logísticos | São Paulo



Vacância & Preço Médio Pedido | Guarulhos vs. São Paulo

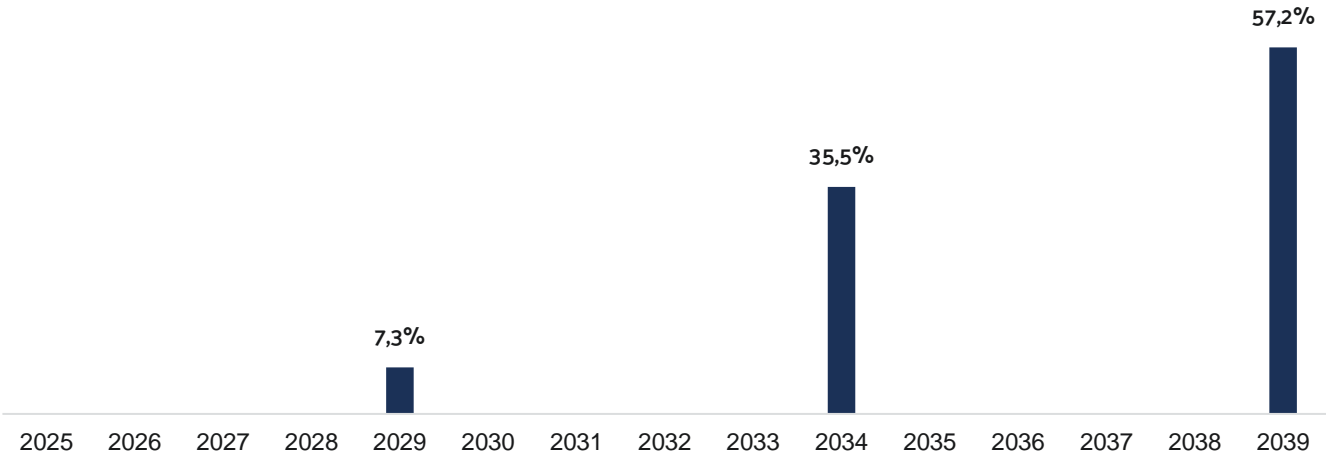


Demonstração de Resultado Caixa

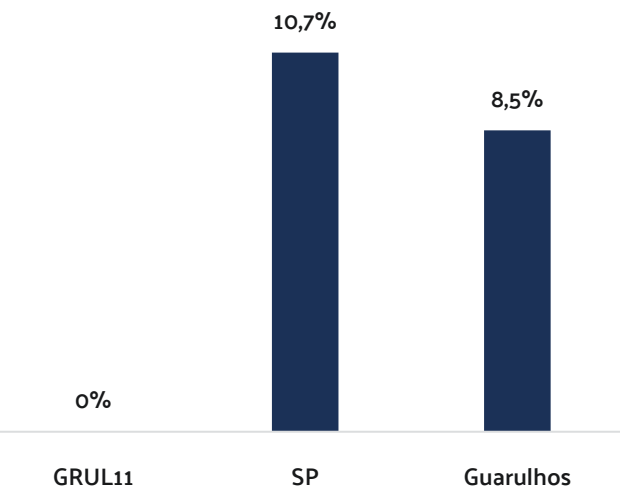
Em setembro o Fundo fez jus à totalidade da receita de locação referente ao mês de agosto. Com isso, serão distribuídos R\$0,11/cota no mês de outubro. A expectativa de distribuição média durante o primeiro ano é de R\$0,11/cota por mês.

R\$	Parte de Jul/24 e Ago/24	Set/24	2024 Acumulado
Total de Receitas	2.190.507	3.348.133	5.538.640
Rendimento Imobiliário	1.116.878	3.317.206	4.434.084
Rendimento Financeiro Líquido	1.073.629	30.926	1.104.555
Total de Despesas	(105.162)	(144.266)	(249.428)
Despesas Operacionais	(98.164)	(144.207)	(242.371)
Despesas com Propriedades	-	-	-
Despesas Gerais	(6.998)	(59)	(7.057)
Despesas Financeiras	-	-	-
Resultado	2.085.345	3.203.866	5.289.211
Distribuição de Rendimentos	1.976.000	2.717.000	4.693.000
Resultado acumulado	109.345	486.866	596.211
Distribuição por cota	0,08	0,11	0,18

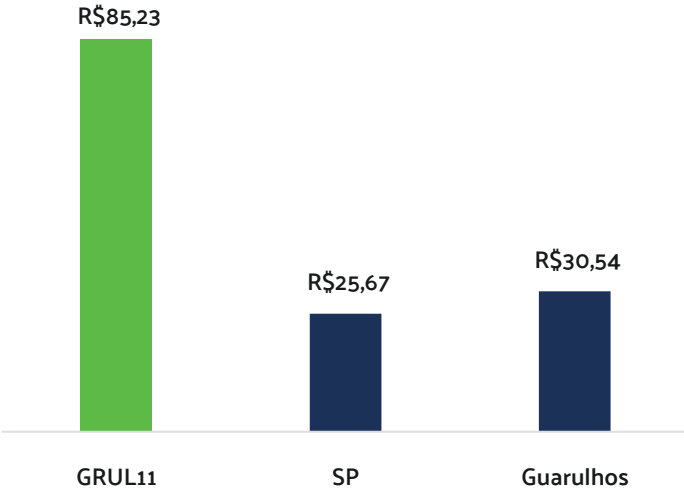
Vencimento dos contratos



Vacância GRUL11 x Vacância Mercado

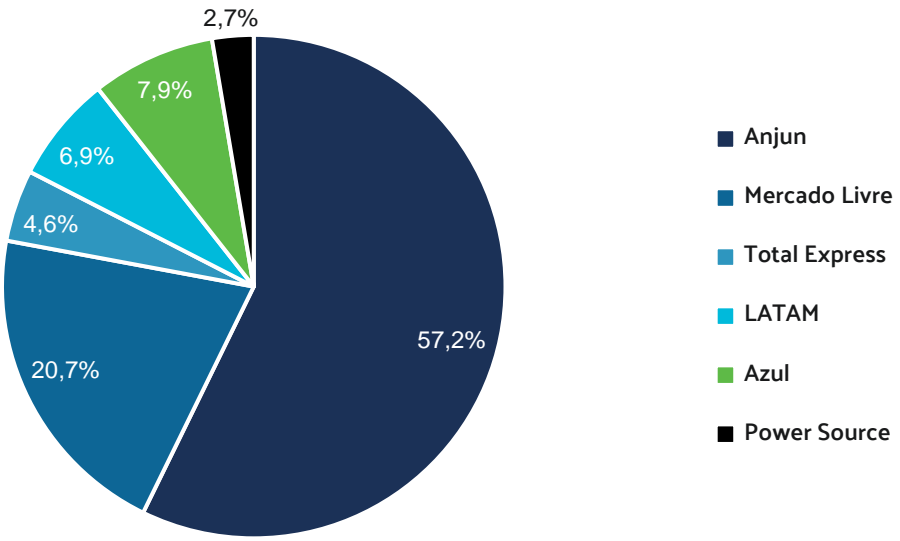


R\$/m² GRUL11 x R\$/m² Mercado



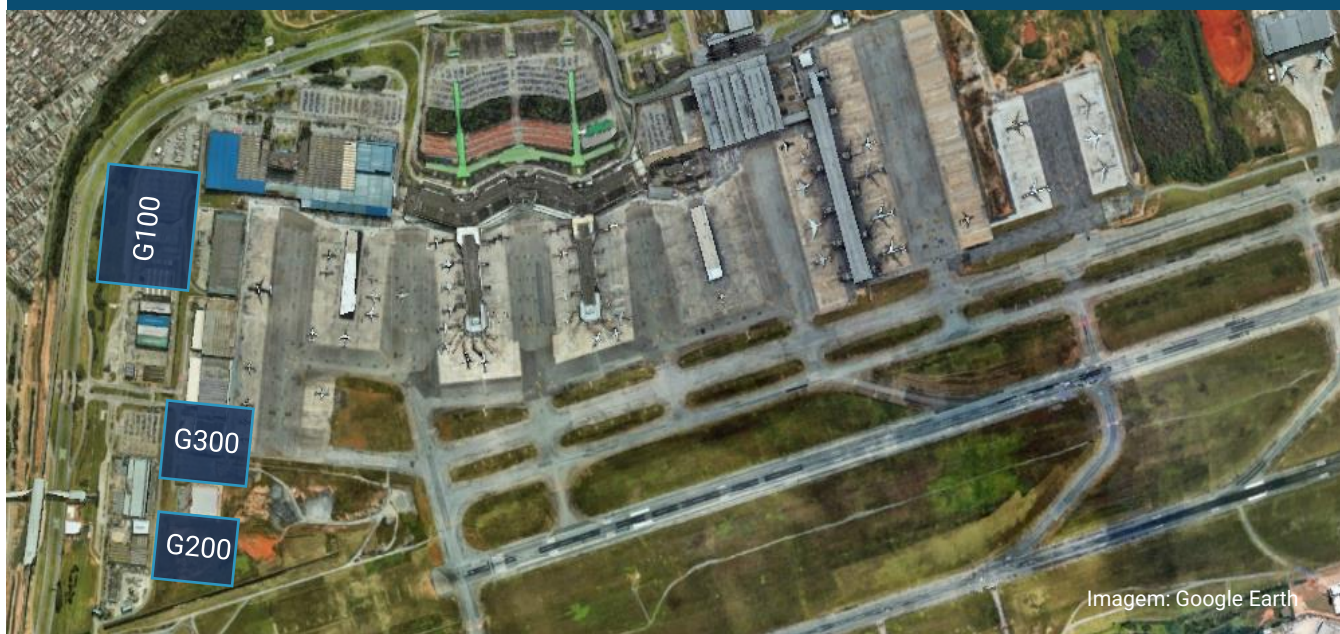
Fonte: SiLa

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

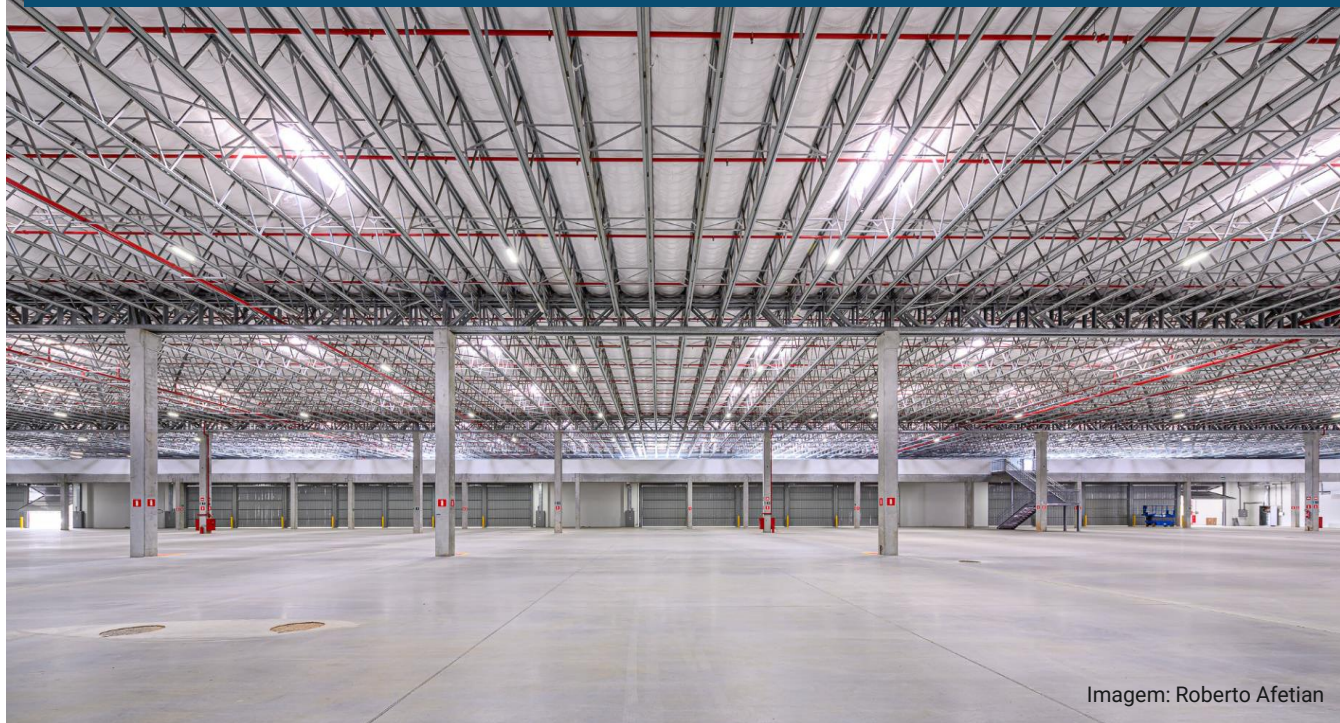
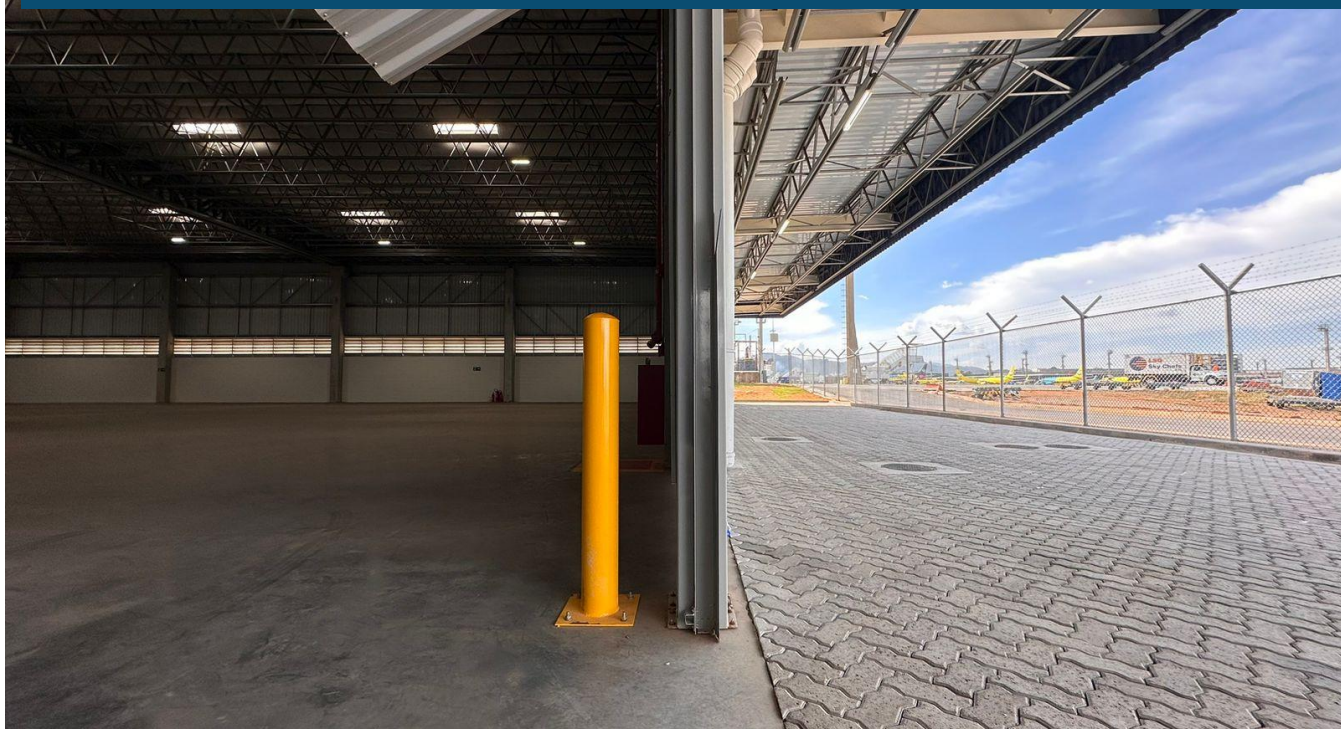


Imagem: Roberto Afetian

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.

