

ICATU | VANGUARDA | DOJO INVESTIMENTOS

GRU Logístico - GRUL11

Outubro - 2026

Informações gerais

Quantidade de Cotas
24.700.000

Vacância
0%

Prazo médio remanescente dos contratos de subcessão
10 anos

Número de Cotistas
5.147

ABL dos Galpões
43.274 m²

Início das Negociações na B3
11/10/2024

Encerramento do direito de exploração dos galpões
Fev/2062

Valor Patrimonial
R$ 239.710.602

Volume Negociado (no mês)
R$ 7,947 milhões

Liquidez Média Diária (no mês)
R$ 378 mil

Valor a Mercado
R$ 192.166.000

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

Administrador
BANCO DAYCOVAL S.A.

Taxa de Gestão [1]
1,0% a.a.

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

Classificação Anbima
FII Tijolo Híbrido Gestão Ativa

Formador de mercado
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

ri@icatuvanguarda.com.br
https://grul11.com.br/

Data Base: 30/10/2026 | Nota (1): O fundo cobrou apenas 0,5% a.a. de taxa de gestão nos dois primeiros anos.

Comentário da Gestão

Prezado cotista,

No fechamento de outubro a cota do fundo estava precificada em R$ 7,78. Este nível de preço representa um retorno líquido anualizado de IPCA + 12,62% a.a., considerando a manutenção das condições atuais de subcessão pelo prazo total da concessão, e portanto desprezando os prováveis ganhos reais dos valores de locação, e utilizando valor residual zero ao final do período.

Neste mês, a distribuição será de R$ 0,08 por cota. Este nível recorrente de dividendos ainda coloca o GRUL11 numa situação de expressivo desconto em relação aos principais fundos de logística do mercado, o que parece ser incoerente dada a qualidade superior do ativo.

A operação do fundo continua sólida, com ocupação plena e sem inadimplência. Os três galpões possuem certificação LEED e atendem às demandas dos inquilinos mais exigentes do mercado de *e-commerce* e de carga aérea do país.

Em nosso site https://grul11.com.br/ , é possível acessar os relatórios gerenciais, consultar o histórico de indicadores e aprofundar-se na tese de investimento do fundo.

Estamos sempre à disposição.

Icatu Vanguarda e Dojo Capital

Comentário Macroeconômico

Outubro foi marcado por uma mudança importante na dinâmica dos mercados globais. Após a forte abertura dos juros longos americanos em setembro, os Treasuries apresentaram recuperação, com recuo das taxas ao longo do mês. O movimento refletiu uma maior cautela dos investidores diante das avaliações elevadas das empresas ligadas à inteligência artificial e das incertezas sobre a sustentabilidade do ciclo de investimentos em tecnologia, além de uma percepção de menor necessidade de aperto monetário adicional pelo Federal Reserve.

Nesse contexto, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros no intervalo entre 3,75% e 4,00% ao ano na reunião de outubro. O Comitê destacou a resiliência da atividade econômica, o crescimento da produtividade e o volume robusto de investimentos, ao mesmo tempo em que ressaltou a persistência da inflação acima da meta. A comunicação reforçou a percepção de que a política monetária americana deverá permanecer restritiva por mais tempo, com eventuais ajustes condicionados à evolução dos indicadores econômicos.

O petróleo permaneceu como uma fonte relevante de incerteza para a inflação global. A continuidade das tensões no Oriente Médio e as restrições ao fluxo de petróleo na região mantiveram os preços em níveis elevados, ampliando os riscos inflacionários e dificultando a perspectiva de flexibilização monetária nas principais economias.

No Brasil, o principal acontecimento do mês foi a eleição presidencial. O resultado do primeiro turno, que colocou Flávio Bolsonaro à frente de Luiz Inácio Lula da Silva, provocou uma reação positiva dos mercados, com valorização expressiva da bolsa, apreciação do real e fechamento das taxas de juros. Esse movimento, contudo, foi revertido após a reeleição de Lula no segundo turno, em 25 de outubro, diante da frustração das expectativas de uma mudança na condução da política econômica e de um ajuste fiscal mais contundente.

Como consequência, o Ibovespa encerrou outubro em queda, enquanto o dólar e as taxas de juros domésticas registraram alta, refletindo a recomposição dos prêmios de risco. A intensidade desses movimentos evidenciou a elevada sensibilidade dos ativos brasileiros ao cenário político e, sobretudo, às perspectivas para as contas públicas.

A principal questão passa a ser a capacidade do novo governo de apresentar uma agenda econômica crível, com medidas capazes de estabilizar a trajetória da dívida pública e recuperar a confiança dos investidores. Até que haja maior clareza sobre essas diretrizes, os ativos domésticos deverão permanecer sujeitos a níveis elevados de volatilidade.

Equipe Icatu Vanguarda

Demonstração de Resultado Caixa

A distribuição de outubro, no montante R$ 0,08/cota, será paga no dia 12/11/2026 aos detentores das cotas no dia 30/10/2026.

O resultado corresponde às receitas imobiliárias e financeiras decrescidas de todas as despesas do fundo.

R$	1S 2026	Jul/26	Ago/26	Set/26	Out/26	2026
Total de Receitas	12.958.118	2.091.008	2.183.244	2.116.125	2.114.965	21.463.460
Rendimento Imobiliário	12.484.016	2.006.388	2.110.656	2.048.131	2.048.131	20.697.321
Rendimento Financeiro	474.102	84.620	72.588	67.994	66.835	766.139
Total de Despesas	(1.021.515)	(114.105)	(236.357)	(256.851)	(274.766)	(1.903.593)
Despesas Operacionais	(873.150)	(107.753)	(219.335)	(243.602)	(242.448)	(1.686.288)
Despesas com Propriedades	-	-	-	-	-	-
Despesas Gerais	(148.364)	(6.352)	(17.022)	(13.249)	(32.319)	(217.305)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Resultado	11.936.603	1.976.903	1.946.887	1.859.274	1.840.199	19.559.867
Distribuição de Rendimentos	11.856.000	1.976.000	1.976.000	1.976.000	1.976.000	19.760.000
Distribuição por cota	0,48	0,08	0,08	0,08	0,08	0,8

O fundo possui um resultado não distribuído de R$ 1.020.570.

Tabela de Sensibilidade

A tabela abaixo mostra a sensibilidade do retorno do Fundo com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Os cálculos consideram manutenção das condições atuais de subcessão pelo prazo total da concessão, utilizando valor residual zero ao final do período.

Cota a mercado (R$)	Yield nominal	Yield nominal (-) Custos	Yield real (IPCA +)	Yield real (IPCA +) (-) Custos
7,00	21,78%	19,93%	15,98%	14,22%
7,25	21,13%	19,35%	15,37%	13,67%
7,50	20,53%	18,82%	14,79%	13,16%
7,75	19,97%	18,31%	14,25%	12,68%
8,00	19,44%	17,84%	13,75%	12,23%
8,25	18,94%	17,40%	13,28%	11,81%
8,50	18,48%	16,98%	12,84%	11,41%
8,75	18,04%	16,59%	12,42%	11,03%
9,00	17,62%	16,21%	12,02%	10,68%
9,25	17,23%	15,86%	11,64%	10,34%
9,50	16,85%	15,52%	11,29%	10,02%
9,75	16,50%	15,20%	10,95%	9,71%
10,00	16,16%	14,89%	10,63%	9,42%
10,25	15,84%	14,60%	10,32%	9,14%
10,50	15,53%	14,32%	10,03%	8,88%
10,75	15,23%	14,05%	9,74%	8,62%
11,00	14,95%	13,80%	9,48%	8,38%
11,25	14,68%	13,55%	9,22%	8,14%
11,50	14,42%	13,32%	8,97%	7,92%
11,75	14,17%	13,09%	8,73%	7,70%
12,00	13,93%	12,87%	8,50%	7,49%

As taxas incluem gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração. O IPCA projetado para os anos futuros é de 5,0% ao ano.

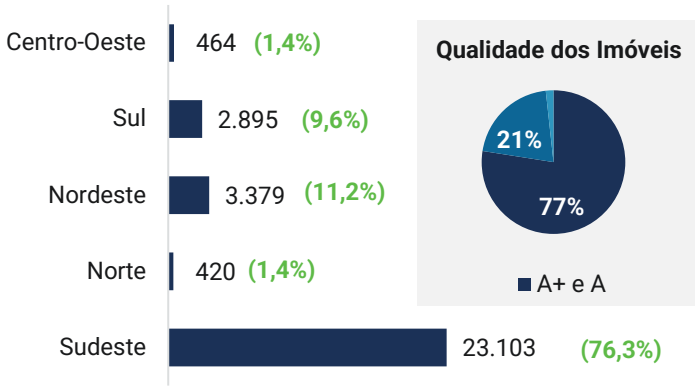
Anexos

Data Base: 1T 2026

Panorama do Mercado Logístico

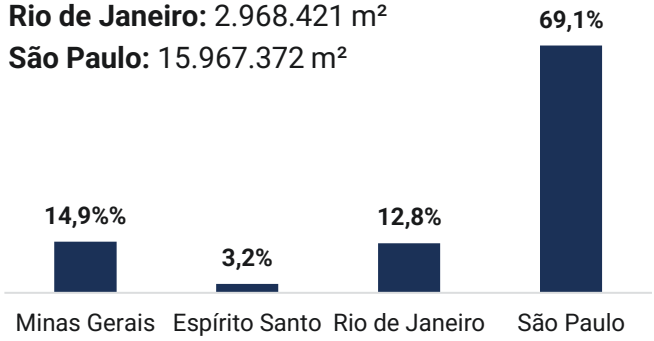
O estoque de condomínios logísticos brasileiros está concentrado no Sudeste, que possui 76,5% da área total. São Paulo possui 69,0% do montante presente nesta região, e dentro do estoque paulista, 17,3% está localizado no município de Guarulhos. Esta região apresenta historicamente um preço médio de locação pedido superior à média do estado de São Paulo, e níveis saudáveis de vacância.

Estoque de Condomínios Logísticos | Brasil

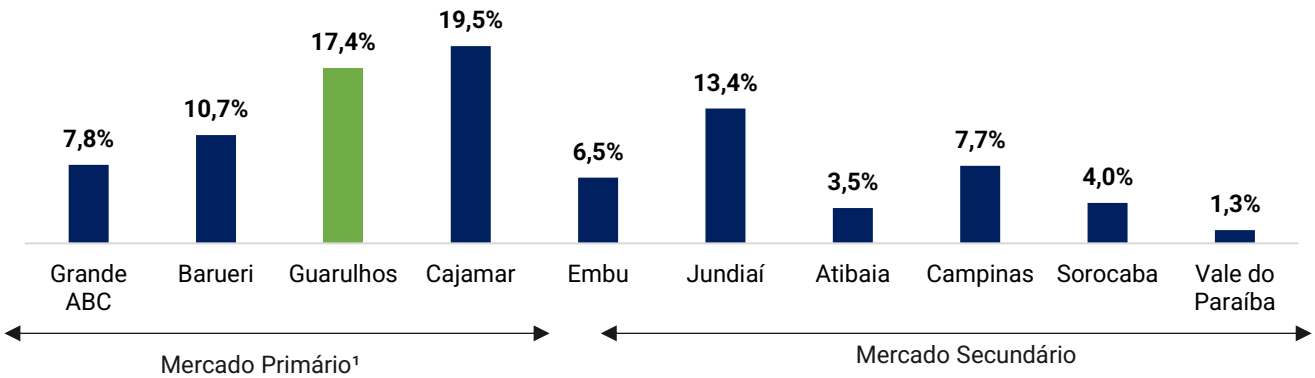


Estoque de Condomínios Logísticos | Sudeste

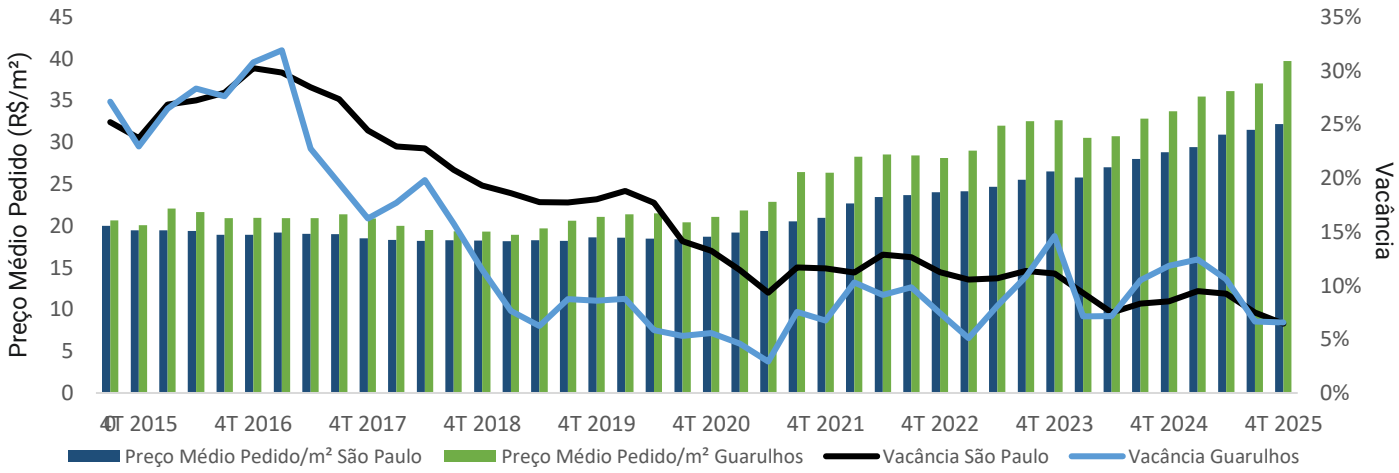
Minas Gerais: 3.439.071 m²
Espírito Santo: 728.222 m²
Rio de Janeiro: 2.968.421 m²
São Paulo: 15.967.372 m²



Estoque de Condomínios Logísticos | São Paulo



Vacância & Preço Médio Pedido | Guarulhos vs. São Paulo



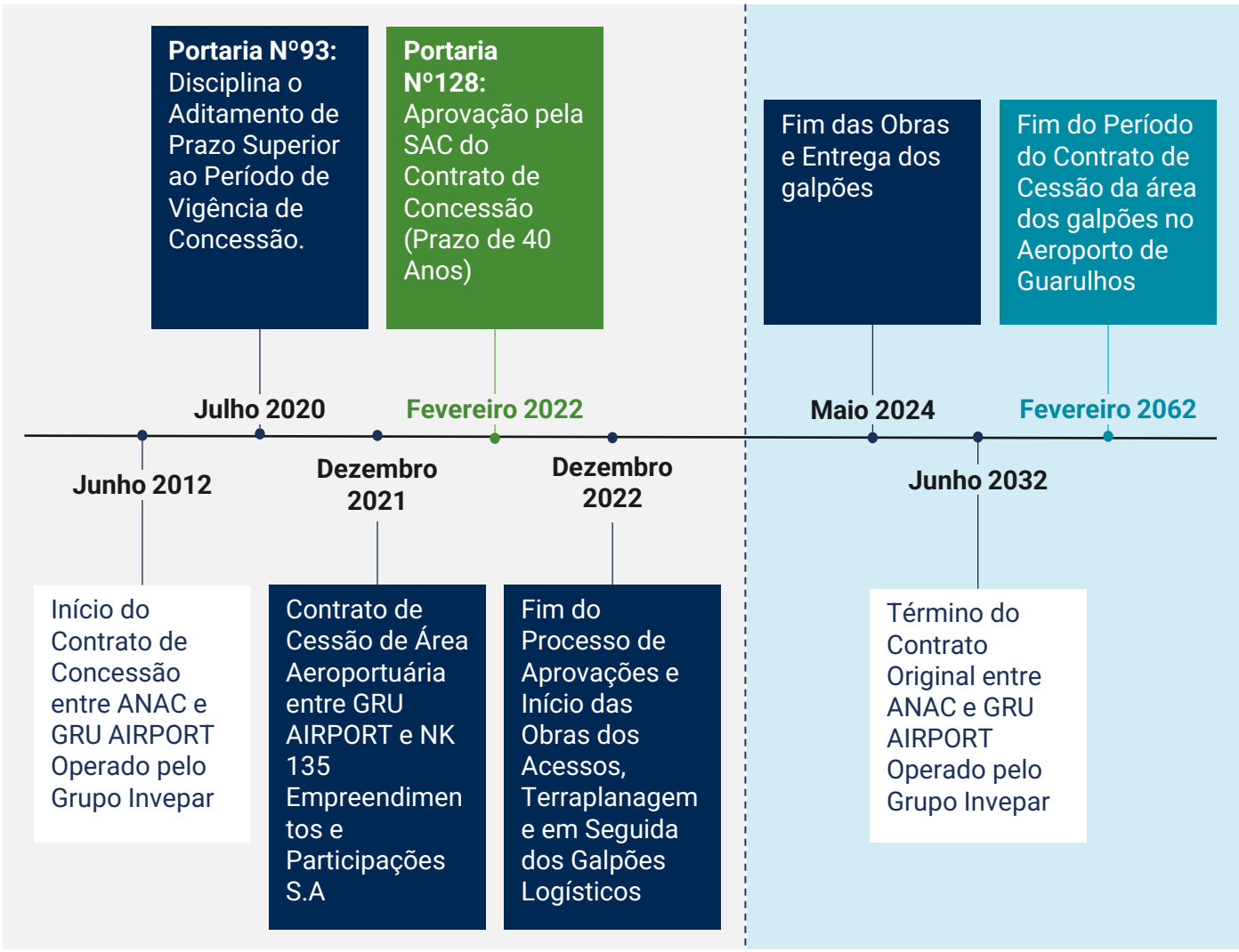
Fonte: SiiLa | Nota: (1) O mercado primário contempla os empreendimentos localizados no raio de 30 km do centro de SP

Concessão de GRU

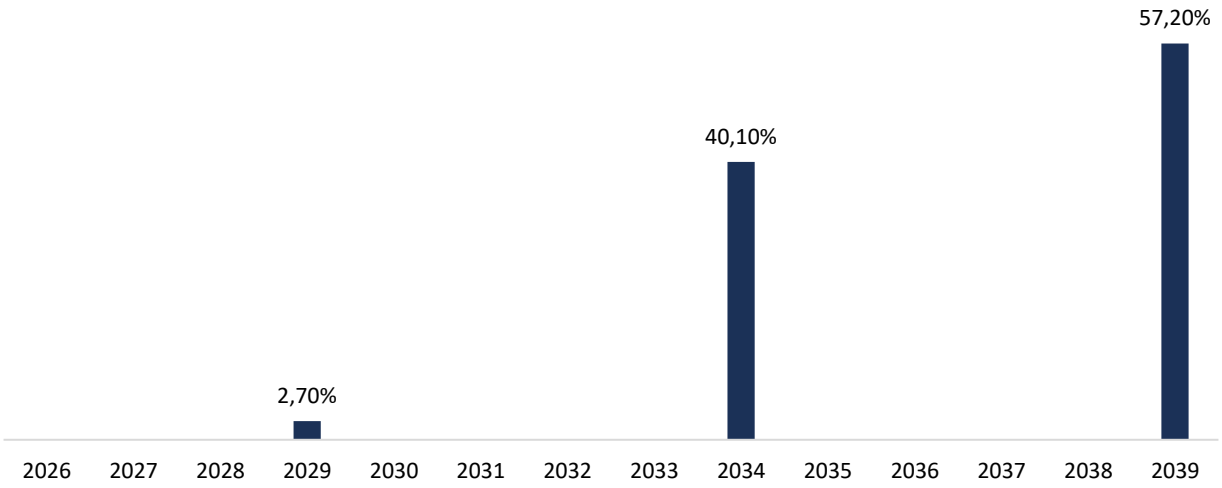
O fundo adquiriu em 31 de julho de 2024 o direito de exploração do condomínio logístico do Aeroporto Internacional de Guarulhos válido até fevereiro de 2062. A concessão prevê uma divisão das receitas de locação entre o Fundo e a Concessionária do Aeroporto. Os galpões foram adquiridos com uma taxa interna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

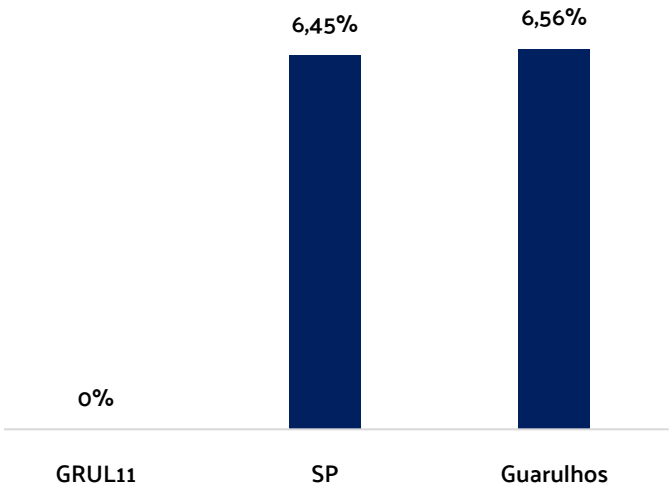
A partir deste regramento legal, foi instituída a Portaria número 93, de 20 de julho de 2020, que é atualmente o ato normativo de disciplina infralegal sobre o tema. O cronograma abaixo ilustra os marcos mais relevantes que regulam a concessão de exploração dos galpões, bem como as portarias que especificam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



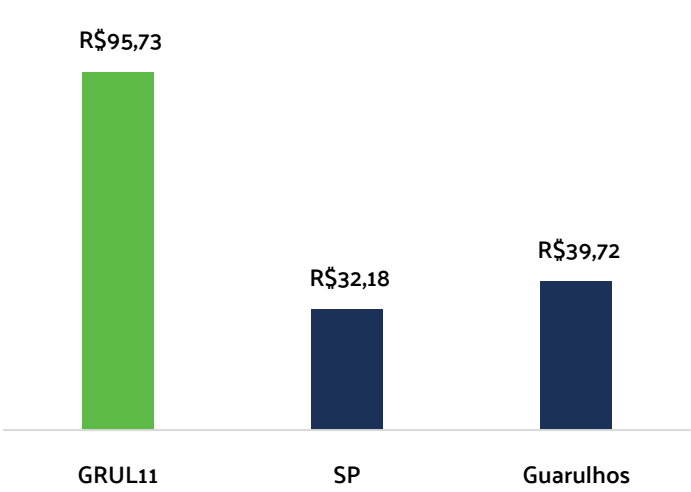
Vencimento dos contratos



Vacância GRUL11 x Vacância Mercado

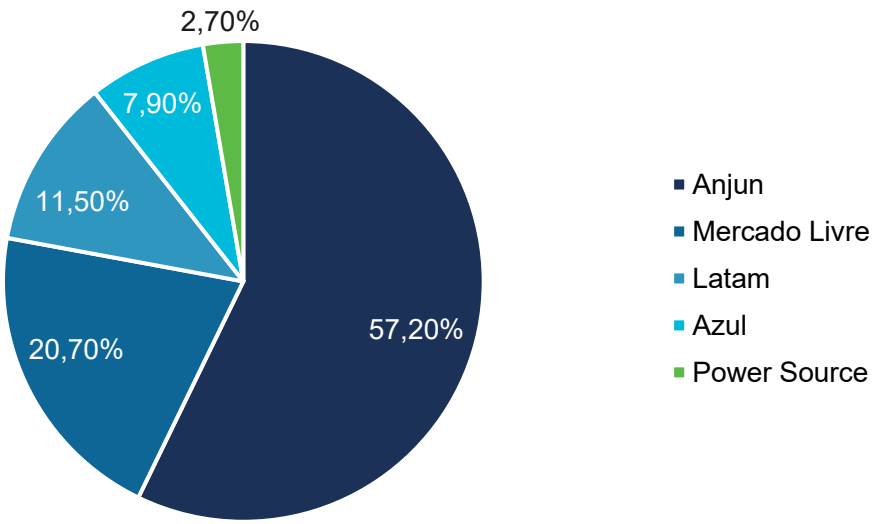


R$/m² GRUL11 x R$/m² Mercado [1]



Fonte: SiiLa

Área por inquilino



[1] O GRUL11 repassa 50% da receita de locação para a concessionária do aeroporto.

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

Visão Aérea





Imagens: Google Earth

	Área Bruta Locável	Ocupação	Locatários
G 100	24.772 m²	100%	1
G 200	13.912 m²	100%	2
G 300	4.590 m²	100%	2
Total	43.274 m²	100%	5

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

Parque Logístico





Imagens: Roberto Afetian

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

G100

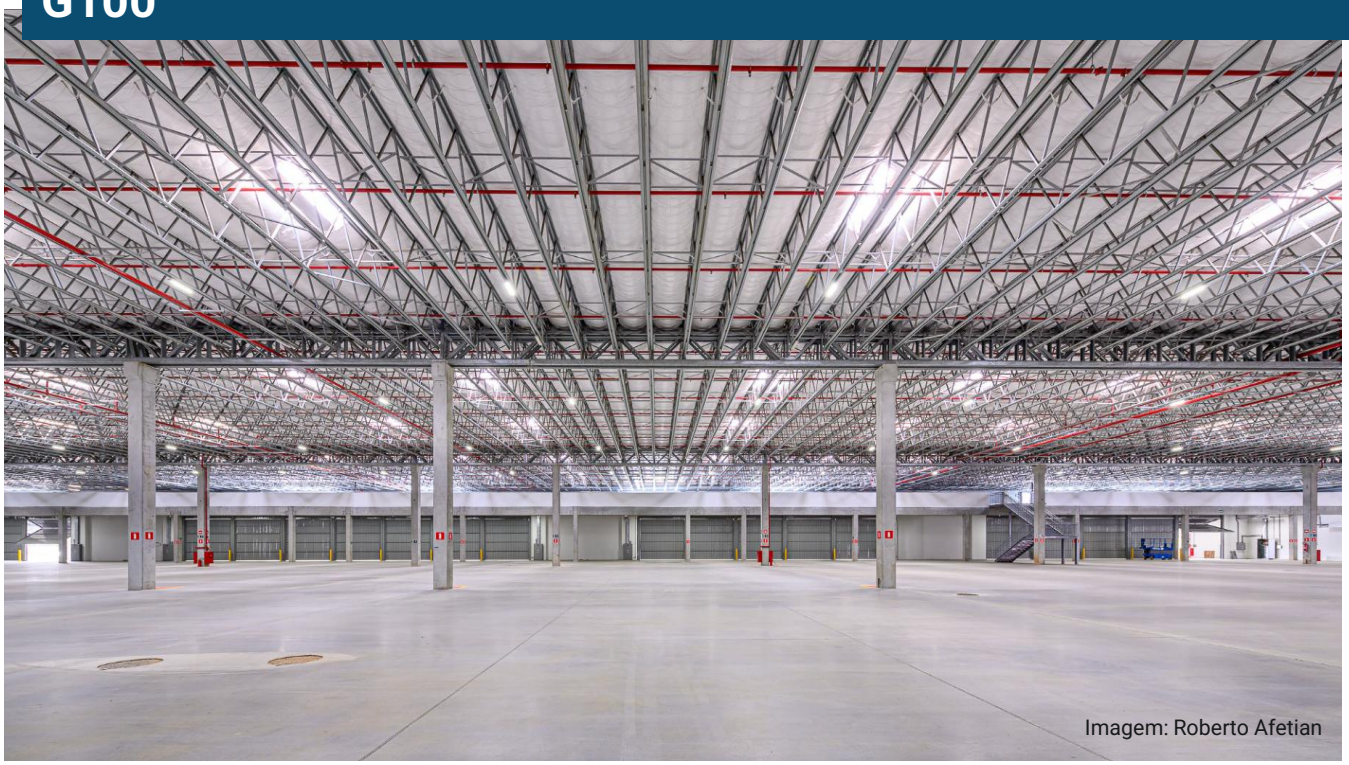
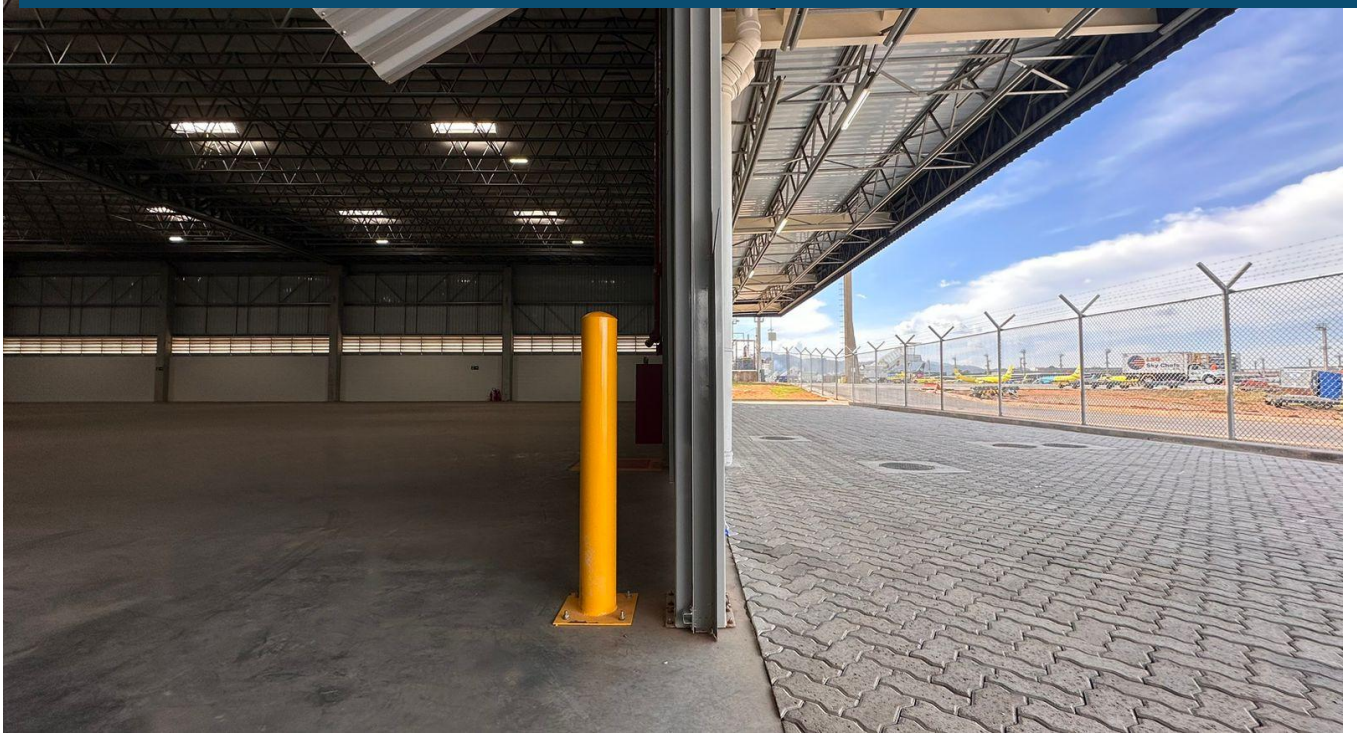


Imagem: Roberto Afetian

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. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Icatu Vanguarda. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos