

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
		responsabilidade ilimitada	N/A.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Caso os Cotistas por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o Período de Lock-up para Negociação das Cotas, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	24.700.000 (vinte e quatro milhões e setecentas mil) Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 247.000.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")	Capa do Prospecto
Código de negociação	GRUL11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais	Capa do Prospecto
Gestor	ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA CNPJ: 68.622.174/0001-20 Página Eletrônica: https://www.icatuvanguarda.com.br DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA. CNPJ: 38.183.509/0001-90 Página Eletrônica: https://dojoinvest.com.br/	Capa do Prospecto



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
<p>Qual será a destinação dos recursos da oferta?</p>	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELOS COGESTORES, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, preferencialmente em Imóveis, Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez.</p> <p>Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas da Emissão serão preponderantemente utilizados, em cumprimento à política de investimentos da Classe, na aquisição indireta pelo Fundo de Imóveis localizados no perímetro do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos - GRU), mediante aquisição de participação no capital social da GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 43.794.021/0001-39 ("<u>Sociedade Inicial</u>").</p>	<p>Seção 3.1 do Prospecto</p>

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
<p>Informações sobre a gestora</p>	<p>A Icatu Vanguarda Gestão de Recursos é a empresa do grupo Icatu dedicada à gestão de ativos e com um histórico de quase 30 anos atuando no mercado financeiro. Hoje, com volume de R\$ 44 bilhões (Ranking Anbima 01/2024) sob gestão, está posicionada entre as maiores gestoras do Brasil.</p> <p>A Dojo Capital foi constituída em agosto de 2020. A empresa nasceu visando oferecer aos seus clientes a recomendação e a gestão de ativos, focada em alocação em ativos que gerem renda e ganhos reais, de preferência em ativos reais com foco nos setores imobiliários, concessão de infraestrutura.</p>	<p>Seção 16 do Prospecto</p>
<p>Informações sobre a administradora</p>	<p>Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), <i>escrow account</i>, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.</p>	<p>Seção 16 do Prospecto</p>



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>1. Fatores macroeconômicos relevantes: o mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países emergentes. A reação dos investidores pode influenciar o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, incluindo as Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Risco de mercado das Cotas da Classe: pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse: O Fundo poderá perder oportunidades de investimento em Ativos, caso o potencial conflito de interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia de Cotistas, o que poderá afetar negativamente as perspectivas de rentabilidade dos Cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de seus espaços locáveis, pelo período que esta perdurar, podendo reduzir a rentabilidade, diante de recebimento de montante menor de receitas decorrentes de locação.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. Risco Tributário: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e Cotistas recolhimentos não previstos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
<p>Principais características</p>	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	<p>Seção 2 do Prospecto</p>



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	(X) Revenda ao público em geral após decorridos 90 dias do final da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	2.000 (duas mil) Cotas, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio de ordem cronológica de chegada. Oferta Institucional: Discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);</p> <p>Gestora: www.icatu Vanguarda.com.br (neste website clicar em "Estratégias de Investimento", "Fundos Imobiliários" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);</p> <p>Cogestora: www.dojoinvest.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimentos", "Fundos Imobiliários" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", em seguida, clicar em "Ofertas em Análise" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R\$ para "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", ou a opção desejada); e</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de carta convite ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de junho de 2024 a 27 de junho de 2024	Seção 5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento Particular de Aprovação da Oferta, de 08 de abril de 2024.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28 de junho de 2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de julho de 2024	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após 3 (três) meses contados da data de encerramento da Oferta, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário.	Seção 8.6 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

ADVOGADOS



GESTORA

ICATU | VANGUARDA



ADMINISTRADORA

BancoDaycoval



COGESTORA

DOJO
INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a