

Demonstrações contábeis

Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ
68.622.174/0001-20)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o
período de 10 de julho (data de início das atividades da
Classe) a 31 de dezembro de 2024, com Relatório do
Auditor



**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do
Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrador: Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa nº 7.1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento no montante de R\$ 235.000 mil, que representava 99,60% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7.1 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos imóveis destinados à renda, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



**Shape the future
with confidence**

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de abril de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

Felipe Fanton Schiavo
Felipe Fanton Schiavo
CRC-SP-324473/O

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		8.205	3,46	7.489	3,15
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.675	1,55	7.189	3,02
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		3.674	1,55	7.188	3,02
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		1.868	0,79	3.594	1,51
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		1.806	0,76	3.594	1,51
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária	5	340	0,14	300	0,13
Instrumentos financeiros de renda fixa	5.1	340	0,14	300	0,13
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		340	0,14	300	0,13
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	4.190	1,77	-	-
Instrumentos financeiros de renda fixa		4.190	1,77	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6.2	2.136	0,90	-	-
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.3	2.054	0,87	-	-
Não circulante		237.100	99,60	235.800	99,38
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	7	237.100	99,60	235.800	99,38
Propriedades para investimento	7.1	237.100	99,60	235.800	99,38
Imóvel		237.100	99,60	235.800	99,38
Total do ativo		245.305	103,04	243.289	102,53
Passivo					
Circulante		6.962	2,94	5.726	2,41
Passivos financeiros de natureza imobiliária	7	4.813	2,04	2.633	1,11
Provisões		4.813	2,04	2.633	1,11
Aluguéis a repassar	6.1	4.060	1,72	1.624	0,68
Imóvel a pagar	7.1	753	0,32	753	0,32
Demais valores		-	-	5	-
Adiantamento de clientes (aluguéis)	6.1	-	-	251	0,11
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		2.149	0,90	3.093	1,30
Distribuição de resultados	14	1.979	0,84	2.964	1,25
A distribuir		1.979	0,84	2.964	1,25
Provisões		170	0,06	129	0,05
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22	104	0,04	99	0,04
Demais valores		35	0,01	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	22	31	0,01	30	0,01

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Não circulante		289	0,12	289	0,12
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		289	0,12	289	0,12
<u>Outras contas</u>		289	0,12	289	0,12
Depósito caução		289	0,12	289	0,12
Total do passivo		7.251	3,06	6.015	2,53
Patrimônio líquido	11	238.054	100,00	237.274	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		245.305	103,06	243.289	102,53

(*) Transações com partes relacionadas (Conforme Nota Explicativa nº 10)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	10/07/2024 a 31/12/2024
Resultados		31.852	15.606
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	6 / 7	30.974	14.363
Receita de aluguéis	6.1	29.674	13.163
Ajuste a valor justo	7.1	1.300	1.200
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4 / 5	761	1.243
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	726	106
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	35	1.137
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	6	115	-
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	6.2	64	-
Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário	6.3	51	-
<u>Resultados diversos</u>		2	-
Reversão de despesas diversas		2	-
Encargos	17	(2.173)	(799)
<u>Despesas da Administração</u>	16	(1.555)	(748)
Remuneração da Gestão	(b)	(1.197)	(575)
Remuneração da Administração	(a)	(286)	(138)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(72)	(35)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(480)	(40)
Outros serviços técnicos		(270)	-
Consultoria jurídica		(142)	(8)
Auditoria externa		(60)	(5)
Avaliações e laudos		(8)	-
Assessoria contábil		-	(22)
Consultoria especializada		-	(5)
<u>Despesas diversas</u>		(76)	-
Outras despesas administrativas		(76)	-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(61)	(11)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(3)
Taxas e emolumentos B3		(17)	(6)
Taxa CETIP		(10)	-
Taxa ANBIMA		(4)	(1)
Taxa SELIC		-	(1)

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

<u>Despesas de publicações</u>		(1)	-
<i>Marketing</i>		(1)	-
Resultado líquido do exercício/período		29.679	14.807
<i>Quantidade de cotas</i>	11	24.700.000,0000	24.700.000,0000
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		1,1489	0,5995

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 10 de julho de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10 (a)	247.000	-	-	-	247.000
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(11.300)	-	-	(11.300)
Custos de investimentos		-	(142)	-	-	(142)
Resultado líquido do período		-	-	14.807	-	14.807
Resultado distribuído no período	14	-	-	-	(13.091)	(13.091)
Em 31 de dezembro de 2024		247.000	(11.442)	14.807	(13.091)	237.274
Resultado líquido do exercício		-	-	28.379	-	28.379
Resultado distribuído no exercício	14	-	-	-	(28.899)	(28.899)
Em 31 de dezembro de 2025		247.000	(11.442)	43.186	(41.990)	236.754

(*) Transações com partes relacionadas (Conforme Nota Explicativa nº 10)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2025	10/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	31.859	18.285
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	726	106
(+) Recebimento de receitas diversas		-	753
(-) Pagamento de taxa SELIC		-	(1)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(1)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(6)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(8)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(17)	(7)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(2)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(32)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(71)	(29)
(-) Pagamento de despesas diversas		(77)	(43)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(142)	(134)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(270)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(285)	(114)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(1.193)	(476)
Caixa líquido das atividades operacionais		30.450	18.337
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
	5/6/7		
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	322	240.796
(+) Recebimento de depósito caução		-	289
(-) Despesas de locatários	6.1	-	(3.247)
(-) Compra de propriedades para investimento (imóveis)	7.1	-	(234.600)
(-) Compra de títulos públicos federais	5.1	(327)	(239.959)
(-) Compra de letras de crédito imobiliário	6.3	(2.003)	-
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	6.2	(2.072)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(4.080)	(236.721)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
	10/14		
(+) Integralização de cotas	10(a)	-	247.000
(-) Custos na integralização de cotas	10(a)	-	(11.300)
(-) Distribuição de rendimentos	14	(29.884)	(10.127)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(29.884)	225.573

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Variação no caixa e equivalentes de caixa		(3.514)	7.189
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		7.189	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	3.675	7.189
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(3.514)	7.189
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		28.379	14.807
(Redução)/aumento de outros passivos		2.221	5.726
Custos de investimentos		-	141
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7.1	-	(1.200)
Resultado com títulos públicos federais	5.1	(35)	(1.137)
Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário	6.3	(51)	-
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	6.2	(64)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		30.450	18.337

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

O Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 26 de março de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 10 de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

A Classe Única de Cotas do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Classe”) se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de, ao menos, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em Imóveis logísticos ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos outros ativos vinculados a imóveis. A aquisição dos imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento da Classe.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código GRUL11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 13.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. e pela Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. (“Gestoras”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde a sua constituição, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua (“moeda funcional”). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

- Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

As letras de crédito imobiliário são contabilizadas pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário”.

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Imóveis

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.483.412/0001-59
(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

j) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.733,6849	1.082	1.868
Cotas de fundo de investimento (***)	1.735,7523	1.044	1.806
Total		<u>2.126</u>	<u>3.675</u>

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (***)	1.517,0351	2.374	3.594
Cotas de fundo de investimento (**)	1.515,0021	2.377	3.594
Total		<u>4.751</u>	<u>7.189</u>

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 726 (R\$ 106 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos públicos federais

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos títulos públicos federais, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão demonstrados no quadro abaixo:

Instrumentos financeiros	Natureza	2025		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras do Financeiras do Tesouro	Pública	340	340	-	-	340
Total		340	340	-	-	340

Instrumentos financeiros	Natureza	2024		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras do Financeiras do Tesouro	Pública	300	300	-	300	-
Total		300	300	-	300	-

- *Movimentações dos investimentos*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 35 (R\$ 1.137 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 CNPJ: 54.483.412/0001-59
 (Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
 (Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)
 (Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
 Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais - R\$)

As movimentações das aplicações em títulos públicos federais ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	10/07/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	300	-
Aquisições	327	239.959
Vendas	(322)	(240.796)
Resultado	35	1.137
Saldo final	340	300

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R\$ 29.674 (R\$ 13.163 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

Os imóveis presentes na carteira da Classe estão locados para diversas companhias do ramo de aviação e logístico. São elas: TFK Brasil Participações Ltda., TAM Linhas Aéreas S.A., Ebazar.com.br Ltda., Tex Courier S.A., Azul Linhas Aéreas Brasileiras S.A. e Power Source Comércio e Manutenção de Equipamentos Ltda.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 4.060 (R\$ 1.624 em 2024) classificado como “aluguéis a repassar”, referente ao repasse ao Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos - Governador André Franco Montoro (GRU Airport) de valores firmados em contrato de cessão.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possuía saldo classificado como adiantamento de aluguel, oriundo de pagamento adiantado de aluguel por parte da TAM Linhas Aéreas S.A. (R\$ 251 em 2024).

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

As movimentações dos aluguéis ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	10/07/2024 a 31/12/2024
Recebimento de receitas com aluguéis de	31.859	18.285
Despesas de locatários	-	(3.247)
Adiantamento de clientes (aluguéis)	-	(251)
Aluguéis a repassar	(4.060)	(1.624)
Aluguéis a repassar PY	1.624	-
Adiantamento de clientes (aluguéis) PY	251	-
Resultado final	29.674	13.163

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

6.2 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

• *Descrições dos investimentos*

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir (sem posição de investimento em certificados de recebíveis imobiliários em 2024):

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
21L0666609	CDI +	03/12/2021	19/04/2027	400 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	709	767	0,32
21L0668295	CDI +	03/12/2021	19/04/2027	453 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	605	655	0,28
21L0694148	CDI +	03/12/2021	19/04/2027	455 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	425	459	0,19
21L0668716	CDI +	03/12/2021	19/04/2027	454 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	236	255	0,11
										1.975	2.136	0,90

Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

(Gestor: Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ 68.622.174/0001-20)

(Cogestor: Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. – CNPJ 38.183.509/0001-90)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(a) Regime fiduciário	(g) Seguros
(b) Habitasec Securitizadora S.A.	(ii) Notas comerciais	(b) Alienação fiduciária	(h) Fiança
(c) Companhia Província de Securitização	(iii) Debêntures	(c) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(i) Aval
(d) Vert Companhia Securitizadora S.A.	(iv) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(d) Penhor	(j) Hipoteca de imóveis
(e) Opea Securitizadora S.A.	(v) Direitos creditórios imobiliários	(e) Coobrigação	(k) Locação de imóveis
(f) Virgo Companhia de Securitização	(vi) Contratos (locação ou compra e venda)	(f) Fundos de reserva, despesas, custos, etc.	(l) Compromisso de compra e venda

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 64 (não houve no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

- Movimentações dos investimentos*

As movimentações das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo (não houve no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024):

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Aquisições	2.072
Resultados	64
Saldo final	2.136

6.2 - Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

- Descrições dos investimentos*

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo das letras de crédito imobiliário, em 31 de dezembro de 2025, estão demonstrados no quadro abaixo (sem posição de investimento em letras de crédito imobiliário em 2024):

Instrumentos financeiros	Natureza	2025		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras de Crédito Imobiliário	Privada	2.054	2.054	-	2.054	-
Total		2.054	2.054	-	2.054	-

- Movimentações dos investimentos*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em letras de crédito imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 51 (não houve no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As movimentações das aplicações em letras de crédito imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Compras	2.003
Resultado	51
Saldo final	2.054

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Imóveis

• Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimento em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita a seguir:

Nome	Logradouro	Área total (m²)	2025	
			Custo atualizado	Valor justo
Parque Logístico Aero I	(i)	59.818,00	235.800	235.800
Totais			235.800	235.800

Nome	Logradouro	Área total (m²)	2024	
			Custo atualizado	Valor Justo
Parque Logístico Aero I	(i)	59.818,00	234.600	235.800
Totais			234.600	235.800

Legendas:

(i) Logradouro: Terminal de Cargas do Aeroporto de Guarulhos - Rodovia Hélio Smidt, s/n, Guarulhos, Estado de São Paulo, Brasil.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A área da concessão é constituída por 3 lotes situados no Terminal de Cargas do Aeroporto de Guarulhos. Os lotes têm formato retangular, com topografia plana e superfície seca, e possuem áreas de 33.298m² (lote 1), 18.390m² (lote 2) e 8.130m² (lote 3), totalizando 59.818m² de área de terreno. O imóvel é composto por 3 (três) galpões de uso logístico e construções de apoio, as quais foram construídas de acordo com o contrato de concessão vigente, e totalizam 43.274,72m² de área construída.

Em 20 de dezembro de 2021, foi firmado entre a GRU Airport e a GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.794.021/0001-39, o contrato de cessão de área aeroportuária correspondente às áreas identificadas pelas LUCs OC06A005, OC14A003 e OC14A004, com 33.298m², 18.390m² e 8.130m², respectivamente, localizadas no Terminal de Cargas do Aeroporto Internacional de São Paulo, com prazo de vigência de 40 (quarenta) anos contados da data de publicação da aprovação do contrato pelo Ministério da Infraestrutura, ou seja, até 09 de fevereiro de 2062, para construção e exploração de galpões logísticos, gerindo a sua subcessão a terceiros, conforme aditado em 18 de março de 2022, cuja autorização foi concedida pela Secretaria Nacional de Aviação Civil por meio da Portaria nº 128 de 07 de fevereiro de 2022, publicada em 09 de fevereiro de 2022.

Em assembleia geral extraordinária da Classe, realizada no dia 12 de julho de 2024, foi deliberada e aprovada a aquisição, pela Classe, de participação societária da GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A. ("GRU IV" e/ou "SPE"), inscrita no CNPJ sob nº 43.794.021/0001-39, sociedade de propósito específico que atuava no segmento imobiliário, tendo como uma das contrapartes vendedoras veículo de investimento gerido pela cogestora.

Em 31 de julho de 2024, ocorreu a transferência das ações da GRU IV à Classe e, nesta data, a GRU IV entrou em liquidação, visando sua extinção, conforme a ata de assembleia geral extraordinária da GRU IV realizada nesta data, sendo a Classe a sucessora da GRU IV em todos os direitos e obrigações do contrato de cessão de área aeroportuária e responsável pela continuidade de todas as atividades, contratos, e demais compromissos anteriormente assumidos pela GRU IV.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 753 (mesmo valor em 2024) provisionado referente as obrigações adquiridas em decorrência da extinção da SPE, mencionada acima.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- *Movimentações dos investimentos*

O resultado apurado com os investimentos no imóvel e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	235.800	-
Aquisições	-	234.600
Ajuste a valor justo	1.300	1.200
Saldo final	237.100	235.800

- *Método de avaliação do valor justo*

A avaliação do valor justo do imóvel foi realizada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., que se estabeleceu no Brasil em 1979 e é uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina.

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de alta imobiliária, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

As avaliações foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (<i>cap rate</i>)
(1)	9,50% a.a.	15,00% a.a.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas:

(1) Logradouro: Terminal de Cargas do Aeroporto de Guarulhos - Rodovia Hélio Smidt, s/n, Guarulhos, Estado de São Paulo, Brasil.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$1.300 referentes ao ajuste a valor justo do imóvel de propriedade da Classe (R\$ 1.200 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (*hedge*), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de, inicialmente, 24.700.000 (vinte e quatro milhões e setecentas mil) cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais), e série única.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22 e da Resolução CVM nº 175/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação das Gestoras.

Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá à deliberação em assembleia de cotistas ou às Gestoras, em conjunto com o Administrador, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do capital autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Custodiante das cotas e da B3.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição; e (b) o termo de adesão, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão e integralização de novas cotas. Durante o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, observado o custo de oferta e emissão de R\$ 11.300, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

Subclasse	11/07/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante integralizado
Única	24.700.000,0000	247.000
Total	24.700.000,0000	247.000

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 9,5852 e R\$ 9,6062, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	24.700.000,0000	236.754	24.700.000,0000	237.274
Total	24.700.000,0000	236.754	24.700.000,0000	237.274

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe no último exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	238.397	9,5852	(0,22)
Período findo em 31 de dezembro de 2024	237.576	9,6062	(3,94)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica da Classe (*)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	238.397	10,7552	6,62
Período findo em 31 de dezembro de 2024	237.576	10,0877	0,88

(*) Período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 14.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GRUL11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
31/12/2024	7,55
31/01/2025	7,37
28/02/2025	7,88
31/03/2025	8,02

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

30/04/2025	8,86
31/05/2025	8,40
30/06/2025	8,40
31/07/2025	8,09
31/08/2025	8,18
30/09/2025	8,20
31/10/2025	8,20
30/11/2025	8,22
31/12/2025	9,09

14. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	30.552
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.173)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	28.379
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(77)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	(170)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	28.132
Resultado mínimo a distribuir (95%)	26.725
Resultado distribuído	28.899
% distribuído	102,73%

Descrição	10/07/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	15.606
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(799)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	14.807
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(1.200)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	129
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	13.736
Resultado mínimo a distribuir (95%)	13.049
Resultado distribuído	13.091
% distribuído	95,30%

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos as movimentações da distribuição de resultados ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	2025	10/07/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	2.964	-
Rendimentos propostos no	28.899	13.091
Rendimentos pagos no exercício/período	(29.884)	(10.127)
Saldo pendente de distribuição	1.979	2.964

15. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante da Classe.

16. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, é devida pela Classe ao Administrador e Custodiante uma taxa de administração correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11,50 (onze mil e quinhentos reais). Adicionalmente, pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, é cobrada uma taxa correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3,50 (três mil e quinhentos reais). Os valores mínimos mensais descritos neste dispositivo serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima serão calculadas e provisionadas todo dia útil e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 286 (R\$ 138 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 72 (R\$ 35 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga às Gestoras a taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada todo dia útil e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 1.197 (R\$ 575 no período de 10 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 238.397 e R\$ 237.576, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	10/07/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(1.197)	(0,50)	(575)	(0,24)
Remuneração da Administração	(286)	(0,12)	(138)	(0,06)
Outros serviços técnicos	(270)	(0,11)	-	-
Consultoria jurídica	(142)	(0,06)	(8)	-
Outras despesas administrativas	(76)	(0,03)	-	-
Remuneração da Controladoria e Auditoria externa	(72)	(0,03)	(35)	(0,01)
	(60)	(0,03)	(5)	-
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(3)	-
Taxas e emolumentos B3	(17)	(0,01)	(6)	-
Taxa CETIP	(10)	-	-	-
Avaliações e laudos	(8)	-	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	-	(1)	-
Marketing	(1)	-	-	-
Taxa SELIC	-	-	(1)	-
Assessoria contábil	-	-	(22)	(0,01)
Consultoria especializada	-	-	(5)	-
Total	<u>(2.173)</u>	<u>(0,90)</u>	<u>(799)</u>	<u>(0,32)</u>

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

19. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	7	-	-	237.100
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6	-	2.136	-
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6	-	2.054	-
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	340	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	3.674	-	-
Total		4.014	4.190	237.100

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	7	-	-	235.800
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	300	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	7.188	-	-
Total		7.488	-	235.800

20. Legislação tributária

- Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador da Classe.

22. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 31. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 16.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. e à Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda., no montante de R\$ 104. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

23. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

Classe Única De Cotas Do Icatu Vanguarda Gru Logístico Fundo De Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.483.412/0001-59

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 10 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2