

Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2024
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB>



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Página

2

6

7

8

9

10

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Este documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB>



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a demonstração da posição financeira do Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

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, 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R\$48.901 mil que representavam 99,89% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, considerando o impacto direto na mensuração do valor justo dos CRIs.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos para abordar o risco de existência, titularidade e valorização das aplicações nos CRIs incluíram, entre outros a: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024 com o correspondente extrato do órgão custodiante; e (ii) teste de valorização dos preços unitários através das cotações divulgadas no mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, consideramos o reconhecimento do referido ativo financeiro aceitável no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento a distribuir e distribuído preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Verificamos as principais edições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015 para suportar a base de cálculo e informações incluídas 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 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 do 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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 detectam 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:

- 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.

- Obtivemos 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 pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 31/03/2025 18:13:02 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S
CRC RJ 006917/O-3

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		49.364	100,83
Caixa e equivalentes de caixa	4	378	0,77
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		377	0,77
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		189	0,39
Daycoval Títulos Públicos II F.I.R.F.		188	0,38
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	48.986	100,06
Instrumentos financeiros de renda fixa		48.901	99,89
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		48.901	99,89
Cotas de fundo de investimento imobiliário		85	0,17
Santander Papéis Imobiliários CDI F.I.I. - SAD11		85	0,17
Total do ativo		49.364	100,83
Passivo			
Circulante		409	0,83
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		409	0,83
Distribuição de resultados	11	330	0,67
A distribuir		330	0,67
Provisões		79	0,16
Demais valores		70	0,14
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	19	9	0,02
Total do passivo		409	0,83
Patrimônio líquido	8	48.955	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		49.364	100,83

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	14/08/2024 a 31/12/2024
Resultados		1.042
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	598
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		601
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		(3)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	444
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		444
Encargos	14	(168)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(69)
Auditoria externa		(69)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(56)
Taxa de fiscalização CVM		(44)
Taxa CETIP		(7)
Taxas e emolumentos B3		(4)
Taxa ANBIMA		(1)
<u>Despesas da Administração</u>	13	(43)
Remuneração da Administração	(a)	(25)
Despesa de Controladoria	(b)	(18)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		874
<i>Quantidade de cotas</i>	8	<i>500.000,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>1,7480</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.305.536/0001-81
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) 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 14 de agosto de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	50.000	-	-	-	50.000
Custos na integralização de cotas	9	-	(19)	-	-	(19)
Resultado líquido do período		-	-	874	-	874
Resultado distribuído no período	11	-	-	-	(1.900)	(1.900)
Em 31 de dezembro de 2024		50.000	(19)	874	(1.900)	48.955

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	14/08/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	444
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(5)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(6)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(14)
(-) Pagamento de taxa de administração		(20)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(43)
Caixa líquido das atividades operacionais		355
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5	
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		1.703
(+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário		255
(+) Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário		8
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário		(351)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários		(50.003)
Caixa líquido das atividades de investimento		(48.388)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	9	50.000
(-) Custos na emissão de cotas	9	(19)
(-) Distribuição de rendimentos	11	(1.570)
Caixa líquido das atividades de financiamento		48.411
Variação no caixa e equivalentes de caixa		378
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	378
Variação no caixa e equivalentes		378
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		874
Aumento de outros passivos		79
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	5	3
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5	(601)
Caixa líquido das atividades operacionais		355

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 20 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 14 de agosto de 2024, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, sejam eles investidores qualificados ou investidores profissionais, conforme definido nos documentos das respectivas ofertas, podendo as cotas, posteriormente, serem negociadas aos investidores do público geral, nos termos da regulamentação aplicável.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e/ou ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos e imóveis, observada a política de investimento do Fundo.

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 do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

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 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde o início de suas atividades, 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 31 de março de 2025, 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.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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 o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo 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

O Fundo 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.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

(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

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.

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 pelo Fundo. 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

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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").

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 imobiliária

• 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.

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 certificados de recebíveis imobiliários".

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

e) 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:

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.

f) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

g) 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.

h) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	124	189
Cotas de fundo de investimento (***)	1.515,0021	125	188
Total		249	378

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

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 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;

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 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.

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 444.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22D0376329	IPCA + 7,12%	05/04/2022	20/10/2034	511ª	1ª	N/A	(e)	(k)	(b)	26.861	28.398	58,01
21L0668295	CDI + 1,70%	03/12/2021	09/04/2027	453ª	1ª	N/A	(e)	(l)	(b); (c)	8.337	8.921	18,22
21L0666609	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	400ª	1ª	N/A	(e)	(l)	(b); (c)	7.227	7.791	15,92
21L0668716	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	454ª	1ª	N/A	(e)	(l)	(b); (c)	3.518	3.791	7,74
										45.943	48.901	99,89

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		(f) Fundos de reserva, despesas, custos, etc.	(l) Compromisso de compra e venda
(g) Bari Securitizadora S.A.			



ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de crédito imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 601.

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das letras de crédito imobiliário ocorridas no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/08/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	50.003
Recebimento de juros	(1.703)
Resultado	601
Saldo final	48.901

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém também em sua carteira cotas de um único fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 85, classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Santander Papéis Imobiliários CDI F.I.I.	SADI11	(2)	10.258	85	0,17
Total			10.258	85	0,17

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 3.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/08/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	351
Vendas	(255)
Recebimento de rendimentos	(8)
Resultado	(3)
Saldo final	85

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Patrimônio líquido negativo: as aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB>



ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e do Fundo será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio do Fundo.

Liquidação do Fundo: existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Classificação de risco das cotas: na hipótese de realização de classificação de risco das cotas, a mesma irá basear-se, entre outros fatores, na análise conservadora da composição da carteira do Fundo à época da sua atribuição. Não há garantia de que a classificação de risco das cotas permanecerá inalterada durante todo prazo de duração do Fundo.

Operações com derivativos: o Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (*hedge*). As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira do Fundo e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

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 do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo 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 do Fundo 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.

8. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em uma única classe de cotas, que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 97,9095:

Classe	2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	500.000,0000	48.955
Total	500.000,0000	48.955

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características das cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será 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 e no respectivo documento 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 no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do regulamento do Fundo.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de 500.000,0000 (quinhentas mil) de cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 50.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única.

As demais emissões de cotas poderão ser realizadas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro ordinário ou automático, em regime de melhores esforços ou garantia firme, conforme definido nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 9ª, 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, de 13 de julho de 2022.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, 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, conforme recomendação da Gestora.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o documento de subscrição, quando aplicável; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor profissional.

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.

**ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Durante o período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R\$ 19, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Classe	14/08/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante subscrito
Única	500.000,0000	50.000
Total	500.000,0000	50.000

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 período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) 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.

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio, o valor da cota e o valor da cota teórica do Fundo no período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	50.212	97,9095	(2,09)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	50.232	101,7100	1,71

(*) Período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024;

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://portal.wesign.com.br/validate/5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB>



ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 11.

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).

11. 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 art. 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 pelo Fundo 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 do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

A distribuição de resultados ocorrida no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

Descrição	14/08/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	1.042
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(168)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	874
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	1.033
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	79
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	1.986
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.887
Resultado distribuído	1.900
% distribuído	95,67%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	05/02/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	1.900
Rendimentos pagos no período	(1.570)
Saldo pendente de distribuição	330

12. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

**ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria, processamento de ativos, escrituração e distribuição de cotas, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 8,00 (oito mil reais).

Sem prejuízo do mencionado acima, nos primeiros 12 (doze) meses contados da data de início do Fundo, o valor mínimo mensal corresponderá a R\$ 5,00 (cinco mil reais).

O valor mensal mínimo previsto acima será atualizado anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 25 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia de ativos do Fundo, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de custódia correspondente ao percentual de 0,04% a.a. (quatro centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 4,00 (quatro mil reais).

Sem prejuízo do mencionado acima, nos primeiros 12 (doze) meses contados da data de início do Fundo, o valor mínimo mensal corresponderá a R\$ 3,50 (três mil e quinhentos reais).

O valor mensal mínimo previsto acima será atualizado anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

**ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 18 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será cobrada a partir de 12 (doze) meses após a data da primeira integralização e o patrimônio líquido do Fundo superar R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais).

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.629 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Demais taxas

Não será devida, pelos cotistas, taxa de saída quando do resgate de suas cotas.

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 50.212, são os seguintes:

Encargos	14/08/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Auditoria externa	(69)	(0,14)
Taxa de fiscalização CVM	(44)	(0,09)
Remuneração da Administração	(25)	(0,05)
Despesa de Controladoria	(18)	(0,04)
Taxa CETIP	(7)	(0,01)
Taxas e emolumentos B3	(4)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(1)	-
Total	(168)	(0,34)

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

15. 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 do Fundo, 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.

16. 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	48.901	-
Santander Papéis Imobiliários CDI F.I.I. - SADI11	5	85	-	-
Total		85	48.901	-

17. 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.

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:

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

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).

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

19. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 9. As despesas registradas no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 9. A despesa registrada no período de 14 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

20. Atos societários

Em 19 de setembro de 2024 foram deliberadas os seguintes assuntos: (i) a autorização para a aplicação de recursos da Classe, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou cujas contrapartes sejam a Gestora, Administradora, ou pessoas a elas ligadas, ou ainda, outros fundos de investimentos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, conforme caso, observado o limite máximo de 100% (cem por cento) de seu PL, nos termos da regulamentação aplicável, nos termos do item 6.9 do Regulamento do Fundo; e (ii) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas em relação aos itens acima.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

**ICATU VANGUARDA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 53.305.536/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 31/03/2025 18:13 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
mZ7MKNuUtrdwYh6peWLA446EKY4psUWu944Tj2gW4xE=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/5L29R-6EP2H-588QJ-KCUCB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>