

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)

**Demonstrações financeiras no
período de 10 de julho (data de
início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxo de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e ao Administrador do
Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial 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 10 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 10 de julho a 31 de dezembro de 2024, 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 financeiras". 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de



nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Veja a nota explicativa nº 5.1 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 235.800 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, premissas e dados tais como período projetivo, taxa de desconto, crescimento da receita, vacância, entre outras. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período projetivo, taxa de desconto, crescimento da receita, vacância, entre outras; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 10 de julho a 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 financeiras, a não ser que a administração 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 financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 à administração 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 a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 13 de junho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ishiba'.

Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		243.289	102,54
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.489	3,15
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		7.188	3,02
Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa		3.594	1,51
Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento em Renda Fixa		3.594	1,51
Instrumentos financeiros de renda fixa		300	0,13
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		300	0,13
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	5	235.800	99,39
Propriedades para investimento		235.800	99,39
Imóvel	5.1 / 5.2	235.800	99,39
Total do ativo		243.289	102,54
Passivo			
Circulante		5.726	2,41
Passivos financeiros de natureza imobiliária	5	2.633	1,11
Provisões		2.633	1,11
Valores a pagar - GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A.	5.1	753	0,32
Adiantamento de clientes - aluguéis	5.4	251	0,11
Aluguéis a repassar	5.4	1.624	0,68
Demais valores	5.4	5	-
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		3.093	1,30
Distribuição de resultados	12	2.964	1,25
A distribuir		2.964	1,25
Provisões		129	0,05
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	99	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	30	0,01
Não circulante		289	0,12
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		289	0,12
Outras contas		289	0,12
Depósito caução		289	0,12
Total do passivo		6.015	2,53
Patrimônio líquido	8	237.274	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		243.289	102,53

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado

Para o período de 10 de julho (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	10/07/2024 a 31/12/2024
Resultados		15.606
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	5	14.363
Receita de aluguéis	5.4	13.163
Ajuste ao valor justo	5.2	1.200
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>		1.243
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	4	1.137
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	106
Encargos	15	(799)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(748)
Remuneração da Gestão	(b)	(575)
Remuneração da Administração	(a)	(138)
Despesa de Controladoria	(a)	(35)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(40)
Consultoria jurídica		(8)
Assessoria contábil		(22)
Consultoria especializada		(5)
Auditoria externa		(5)
<u>Despesas diversas</u>		-
Outras despesas administrativas		-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(11)
Taxa ANBIMA		(1)
Taxas e emolumentos B3		(6)
Taxa de fiscalização CVM		(3)
Taxa SELIC		(1)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		14.807
Quantidade de cotas	8	24.700.000,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,5995

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 10 de julho (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 10 de julho de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	247.000	-	-	-	247.000
Custos na integralização de cotas	9	-	(11.300)	-	-	(11.300)
Custos de investimentos		-	(142)	-	-	(142)
Resultado líquido do período		-	-	14.807	-	14.807
Resultado distribuído no período	12	-	-	-	(13.091)	(13.091)
Em 31 de dezembro de 2024		247.000	(11.442)	14.807	(13.091)	237.274

() Data de início das atividades do Fundo.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	10/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis		18.285
(+) Recebimentos diversos		753
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	106
(+) Resultado com aplicação em títulos públicos federais		1.137
(-) Pagamento de taxa SELIC		(1)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(2)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(7)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(29)
(-) Pagamento de taxa de administração		(114)
(-) Pagamento de despesas diversas		(43)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(476)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(134)
Caixa líquido das atividades operacionais		19.474
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Constituição de depósito caução		289
(-) Despesas de locatários		(3.247)
(-) Compra de participação em sociedade de propósito específico		(234.600)
Caixa líquido das atividades de investimento		(237.558)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	9	247.000
(-) Distribuição de rendimentos	12	(10.127)
(-) Custos na emissão de cotas	9	(11.300)
Caixa líquido das atividades de financiamento		225.573
Varição no caixa e equivalentes de caixa		7.489
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	7.489
Varição no caixa e equivalentes		7.489
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		14.807
Aumento de outros passivos		5.726
Custos de investimentos		141
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.1	(1.200)
Caixa líquido das atividades operacionais		19.474

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

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 fechado, e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2024, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, outros 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.

O objetivo do Fundo é 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 pelo Fundo 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 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.

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 10.

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") e pela Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda. ("cogestora").

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 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

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

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 financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 13 de junho de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 financeiras

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

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

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

(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

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.

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

(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").

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**

Os títulos públicos 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 no CPC 48.

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

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

e) 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.

f) 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

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) 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 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.

h) 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.

i) 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	2.374	3.594
Cotas de fundo de investimento (***)	1.515,0021	2.377	3.594
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	15.817,9164	19	300
Total		4.770	7.489

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

(*) 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 10 de julho (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\$ 106.

No período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em títulos públicos geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.137.

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

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) Terminal de Cargas do Aeroporto de Guarulhos - Rodovia Hélio Smidt, s/n Guarulhos, SP

5.1 - Descrição dos investimentos

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 0C06A005, 0C14A003 e 0C14A004, 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

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

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 do Fundo realizada no dia 12 de julho de 2024, foi aprovada a Aquisição pelo Fundo de participação societária da GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 43.794.021/0001-39, sociedade de propósito específico que atua 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 ao Fundo 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 o Fundo sucessor 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 2024 o Fundo possuía o montante de R\$ 753 provisionado referente as obrigações adquiridas em decorrência da extinção da SPE, mencionada acima.

5.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	10/07/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	234.600
Resultado (ajuste a valor justo)	1.200
Saldo final	235.800

5.3 - Método de avaliação do valor justo

O Fundo contratou a CBRE Brasil para as avaliações para marcação a valor justo de mercado do imóvel de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2024.

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflatam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores. Dependendo das características 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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Método da Renda - Base Fluxo de Caixa Descontado: Por essa metodologia, foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, neste caso, pelo período remanescente do contrato de concessão, considerando taxas de crescimento apropriados e os eventos de contrato (carências/descontos e renovações). Em contrapartida, foi estimada uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado. Por se tratar de um contrato de concessão, não foi aplicada a perpetuidade do imóvel (capitalização) ao final do fluxo. O fluxo de receitas é trazido a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do ativo (contrato de concessão) do ponto de vista do investidor.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

- Mês de Início: Jan/24
- Mês de Término: Fev/62
- Área Locável Total (m²): 43.274,72
- Área Ocupada (m²): 43.274,72
- Receita Potencial de Locação Renovações: R\$ 90,00/m² por mês
- Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação: 1,0% a.a.
- Probabilidade de Renovação dos Contratos: 90% Renovação I 10% Nova Locação
- Vacância e Rotatividade - Novas Locações: 4 meses
- Carência - Novas Locações: 3 meses
- Comissões de Locação/ Renovação: 1,5 / 0,5 mês de aluguel
- Conservação e Manutenção: 1,5% de receita de locação
- Taxa de Desconto (Atratividade): 9,25 % ± 50 bps

5.4 - Receita com aluguéis

Os imóveis presentes na carteira do Fundo 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 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 251 classificado como adiantamento de aluguel, oriundo de pagamento adiantado de aluguel por parte da TAM Linhas Aéreas S.A.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1.624 classificado como “aluguéis a repassar”, referente ao repasse a GRU AIRPORT de valores firmados no Contrato de Cessão.

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a receita com os aluguéis supracitados foi de R\$ 13.163, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	Valor
Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	18.285
Despesas de locatários	(3.247)
Adiantamento de clientes - aluguéis	(251)
Aluguéis a repassar	(1.624)
Receita de aluguéis	13.163

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 10 de julho (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 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.

Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, não podendo o Administrador, as Gestoras, o distribuidor ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas cotas, nos termos do regulamento. O investidor, antes de adquirir cotas, deve ler cuidadosamente a seção de fatores de risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo.

Risco de desenquadramento para fins tributários: caso não seja observadas as condições previstas

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

na lei n 8.668/88 e na lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste regulamento; e/ou o fundo ou classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o fundo e/ou classe continuarão 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.

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\$ 9,5577:

Classe	2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	24.700.000,0000	237.274
Total	24.700.000,0000	237.274

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

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

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 11 do regulamento do Fundo.

a) Emissão de cotas

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

Durante o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R\$ 11.300, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

Classe	10/07/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante subscrito
Única	24.700.000,0000	247.000
Total	24.700.000,0000	247.000

b) Resgate de cotas

As cotas do Fundo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do mesmo ou, ainda, em caso de liquidação antecipada.

Durante o período de 10 de julho (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 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GRUL11 e, no período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de Negociação
11/10/2024 (*)	9,46
31/10/2024	8,87
30/11/2024	8,04
31/12/2024	7,55

(*) Data de início da negociação das cotas do Fundo na B3.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	237.585	9,6062	0,06

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	237.585	10,0877	0,05

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

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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).

12. 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.

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida no período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

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%)	
Rendimentos apropriados no período	13.091
% distribuído	95,30%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

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

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

escrituração de cotas, será devida pelo Fundo à Administradora 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 do Fundo, 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 pelo Fundo, 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, será cobrada uma taxa correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio Líquido do Fundo, 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 do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 138 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 10 de julho (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\$ 35 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará 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 do Fundo, 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 pelo Fundo.

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 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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

No período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 575 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

Não será devida, pelos cotistas, taxa de ingresso e/ou saída, quando da emissão ou do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 10 de julho (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\$ 237.576, são os seguintes:

Encargos	10/07/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Consultoria jurídica	(8)	-
Remuneração da Gestão	(575)	(0,24)
Outras despesas administrativas	-	-
Remuneração da Administração	(138)	(0,06)
Despesa de Controladoria	(35)	(0,01)
Assessoria contábil	(22)	(0,01)
Consultoria especializada	(5)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Taxas e emolumentos B3	(6)	-
Auditoria externa	(5)	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	-
Taxa SELIC	(1)	-
Total	(799)	(0,32)

16. 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.

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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

17. 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
Propriedades para investimento (imóveis)	5	-	-	235.800
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	4	-	300	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	-	7.188	-
Total		-	7.488	235.800

18. 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:

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.

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

• **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).

19. 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.

20. Atos societários

Em assembleia geral extraordinária por meio da consulta formal enviada aos cotistas pelo Administrador no dia 05 de setembro e finalizado em 24 de setembro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes temas:

- (i) a autorização para a aplicação de recursos do Fundo, residualmente, em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por partes ligadas ao Administrador, que sejam considerados “Ativos Financeiros de Liquidez” de acordo com a definição do Regulamento; 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.

**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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

Em assembleia geral extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos cotistas pelo Administrador no dia 12 de julho de 2024, foi deliberado e aprovado o seguinte tema:

- (i) Aquisição pelo Fundo, na forma prevista no regulamento, de determinada participação societária da GRU IV AIRPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob nº 43.794.021/0001-39, sociedade de propósito específico que atua no segmento imobiliário, tendo como uma das contrapartes vendedoras veículo de investimento gerido pela cogestora, bem como, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da sociedade inicial, tendo em vista tratar-se de uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, do anexo normativo iii, da resolução CVM 175.

21. 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\$ 30. As despesas registradas no período de 10 de julho (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 14.
- 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. e à Dojo Capital Investimentos Administradora de Carteiras de Recursos e Consultoria Ltda., no montante de R\$ 99. A despesa registrada no período de 10 de julho (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 14.

22. 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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 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 financeiras

Para o período de 10 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais exceto valores unitários ou quando especificado)

23. Eventos subsequentes

A Administradora do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2