

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.137.434/0001-02
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 27 de
dezembro de 2023 (início das atividades)
a 31 de dezembro de 2023

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.137.434/0001-02
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 27 de dezembro de 2023 (início das atividades) a
31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Ícone - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ícone - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 27 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, 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 Ícone - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre 27 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, 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 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 (CFC), 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.

Ênfase

Reapresentação das Demonstrações Financeiras

Chamamos atenção à nota explicativa n.º 2 às demonstrações financeiras, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas considerando que a administração do Fundo disponibilizou evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação ao investimento direto em ações da MTR-45 Administração de Bens e Participações S.A., que não haviam sido apresentadas à época. Em 29 de março de 2024 emitimos relatório de auditoria com abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras do Ícone - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, a abstenção relacionada com o referido assunto, contida em nosso relatório anteriormente emitido, não é mais necessária e, portanto, nosso novo relatório, que substitui o anterior, não contém qualquer modificação.

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.

Avaliação de investimentos em ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de investimento em ações de companhia de capital fechado totalizava R\$ 119.500 mil, representando 99,73% do total do patrimônio líquido do Fundo.

Conforme notas explicativas n.ºs 3 e 5, esses investimentos são avaliados inicialmente pelo valor de aquisição e mensurados subsequentemente pelo método da equivalência patrimonial.

Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações foram considerados um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência e mensuração dos ativos e passivos que compõem os investimentos, a avaliação e comprovação das principais movimentações financeiras identificadas no período, a avaliação das práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações contábeis e suas divulgações em notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração do Fundo são aceitáveis, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 da Administração 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 individuais e consolidadas 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2024.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.137.434/0001-02

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023	
		Valores	% PL
Ativo			
<u>Circulante</u>		<u>119.866</u>	<u>100,03%</u>
Disponibilidade	4	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
Conta Banco movimento		1	0,00%
Operações compromissadas	4	<u>365</u>	<u>0,3%</u>
Letras do Tesouro Nacional		365	0,3%
Ações de Companhia Fechada	5	<u>119.500</u>	<u>100%</u>
MTR 45 S/A		119.500	100%
Total do ativo		<u>119.866</u>	<u>100,03%</u>
Passivo			
<u>Circulante</u>		<u>40</u>	<u>0,03%</u>
Auditoria		34	0,03%
Taxa de gestão		6	0,00%
Total do passivo		<u>40</u>	<u>0,03%</u>
Patrimônio líquido		<u>119.826</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas	7.a	120.000	100,15%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas	7.b	(86)	-0,07%
Resultado do exercício		(88)	-0,07%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>119.866</u>	<u>100,03%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.137.434/0001-02

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultado

Balanço patrimonial período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	<u>2023</u>
Outras Despesas	9	<u>(88)</u>
Taxa de Administração		(38)
Auditoria		(34)
Taxa de escrituração		(10)
Taxa de Gestão		(6)
Resultado Líquido do período		<u><u>(88)</u></u>
Quantidade de cotas		120.000
Resultado Líquido por cota (em reais)		<u><u>(0,73)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

-

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.137.434/0001-02

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Balanço patrimonial período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Resultado acumulado	Total
Em 27 de dezembro de 2023 (início das atividades)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aplicação de cotistas	8.ai	120.000	-	-	120.000
Custos relacionados a emissão de cotas	8.a.ii	-	(86)	-	(86)
Resultado líquido do exercício		-	-	(88)	(88)
Em 31 de dezembro de 2023		<u>120.000</u>	<u>(86)</u>	<u>(88)</u>	<u>119.826</u>
		-	-	-	-

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.137.434/0001-02

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Balanco patrimonial período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aquisição de ações - MTR 45 S/A	(119.500)
Pagamento de taxa ADM	(38)
Pagamento de escrituração	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	(119.548)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de Cotas	120.000
Custo relacionado a emissão de cotas	(86)
Caixa líquido das atividades de financiamento	119.914
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	366
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	366
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	366

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo foi constituído em 07 de dezembro de 2023 sob condomínio fechado e é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175, pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o previsto neste Regulamento em relação à sua liquidação.

A Classe de Cotas tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização das cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo V do regulamento por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial nos empreendimentos, através da aquisição de ações de emissão da companhia investida ou de novos empreendimentos que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de ganho de capital, mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O patrimônio do fundo será formado por uma única classe de cotas, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate, entre outros.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Riza Gestora de Recursos Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 (FII).

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 29 de março de 2024, os auditores emitiram relatório de auditoria contendo abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo, por não ter sido possível realizar procedimentos de auditoria que fornecessem evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor justo dos investimentos do fundo em razão das demonstrações financeiras auditadas da companhia investida não terem sido disponibilizadas. Subsequentemente, essas informações foram disponibilizadas aos auditores para que reemitissem sua opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Essas demonstrações financeiras, ora reapresentadas, não contemplam ajustes quantitativos ou qualitativos em relação às anteriormente emitidas e foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de julho de 2024 que autorizou sua divulgação.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

- a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras
A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.
- b) Apropriação de receitas e despesas
As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "pro rata die".
- c) Caixa e equivalente de caixa
Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Cotas de sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimentos

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representadas:

Caixa e equivalente de caixa	2023
Banco conta movimento	1
Operações compromissadas (i)	365
Total	366

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	2023
Valor de compra	364.937
Valor de revenda	365.096
Taxa da operação (% a.d.)	0,05
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ações de companhia investida

a) Composição da carteira de companhias de capital fechado

i) Abaixo apresentamos a composição dos investimentos em ações de companhias de capital fechado no período de 27 de dezembro a 31 de dezembro de 2023.

Denominação Social	Participação no capital social	Quantidade de ações	Custo das ações	2023 Saldo
MTR-45 Administração de Bens e Participações S.A. (*)	80%	103.417.348	119.500	119.500
Total		103.417.348	119.500	119.500

*Sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º Andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.741.453/0001-19 e registrada na JUCESP sob o NIRE 35.300.629.124. A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 129.271, dividido em 129.271 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, 1 ação preferencial classe A e 48 ações preferenciais classe B, todas nominativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a um voto na assembleia geral.

ii) Movimentação

Saldo inicial em 27 de dezembro de 2023	-
Aquisição de ações – MTR 45 S/A	119.500
Saldo final 31 de dezembro de 2023	119.500

No dia 27 de dezembro de 2023, o Fundo adquiriu a quantidade de 103.417 ações, representando 80% das ações ordinárias da investida pelo montante de R\$ 119.500, conforme apresentado no “demonstrativo do fluxo de caixa” na rubrica “aquisição de ações”. As ações da companhia MTR 45 S.A foram contabilizadas inicialmente a preço de custo, pois a transação ocorreu com uma defasagem inferior a 90 dias da data de encerramento de exercício do Fundo. Logo, o preço de compra é referência para o valor da companhia em 31/12/2023.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras da MTR 45 S/A relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por auditores independentes que emitiram o relatório em 19 de julho de 2024 sem modificação de opinião.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

- i. Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.
- ii. Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- iii.* Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

A Classe de Cotas não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

8 Patrimônio Líquido

- a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, as quais possuem as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate descritos neste anexo i do regulamento, assim como nos suplementos referentes a cada emissão de cotas.

O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão, em montante equivalente a até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), dividido em até 120 (cento e vinte mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1 (mil reais) cada. A oferta de cotas da primeira emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 10 (dez mil) cotas, no montante de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas exclusivamente mediante aprovação dos cotistas reunidos em assembleia especial.

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 120.000 cotas no montante de R\$ 120.000.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 86 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue composição dos custos:

Saldo inicial	-
Distribuição de cotas	86
Saldo final	86

iii. Amortização

O Fundo poderá amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e no regulamento.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas serão amortizadas mensalmente, todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, pela Administradora, ou, caso não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente ao dia 25 (vinte e cinco), sendo o pagamento da amortização realizado no , em regime de caixa, somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas neste regulamento para a manutenção do fundo, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento e em cada suplemento.

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não amortizou cotas.

iv. Resgate

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, os cotistas não poderão requerer o resgate de suas cotas.

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve distribuição de rendimentos.

vi. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade %
período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023	998,55	(0,05%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Riza Gestora de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Terra Investimentos Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas		
Taxa de Administração	38	0,03%
Auditoria	34	0,03%
Taxa de escrituração	10	0,01%
Taxa de Gestão	6	0,01%
Total	88	0,08%
Patrimônio líquido médio	119.876	

i. Taxa de administração e taxa de gestão

Pelos serviços de administração e controladoria do fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga à administradora, em montante equivalente à soma dos seguintes valores ("taxa de administração"): (i) pelos serviços de administração, custódia e controladoria, será devido o montante equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido, observada o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), acrescido do valor de R\$ 35 (trinta e cinco mil reais), devido e pago em parcela única na primeira data de integralização de cotas; e (ii) pelos serviços de escrituração das cotas, o valor fixo de R\$ 3 (três mil reais) mensais, acrescido do valor de R\$ 7 (sete mil reais), devido e pago em parcela única na primeira data de integralização de cotas.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Pelos serviços de gestão da carteira, será devida pelo Fundo uma taxa de gestão, apurada e paga mensalmente à Gestora, em montante equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos) ao ano, incidente sobre o capital integralizado deduzido das amortizações realizadas pelo Fundo.

O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

Não será devida pelos cotistas qualquer taxa de performance.

11 Atos societários

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10 e demonstrados abaixo, Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2023	
			Resultado	Passivo
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	38	-
Riza Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	6	6

ÍCONE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.137.434/0001-02

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. 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.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

A Administração considerou que não houve eventos subsequentes qualitativos ou quantitativos à data de encerramento das demonstrações contábeis ocorridas em 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação de remissão das referidas demonstrações contábeis.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-1 RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17