

**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)

Relatório do auditor independente

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro 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)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas do e a Administradora

Ícone - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

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.

Investimento em ações de companhia investida

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém investimento na Sociedade de Propósito Específico MTR-45 Administração de Bens e Participações S.A. (“SPE”) avaliado por equivalência patrimonial e valores a receber por redução de capital da SPE, no montante total de R\$ 100.834 mil, representando 99,75% do patrimônio líquido do Fundo na data.

Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação e a existência desse investimento e a realização dos valores a receber foram considerados os principais assuntos de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Efetuamos testes quanto à existência das ações por meio do confronto das informações constantes na posição financeira do Fundo com as informações dos documentos de aquisição e aporte de capital detidos pela companhia investida, além de efetuarmos confirmações externas dessa posição junto à essa companhia;
- Analisamos as informações da companhia investida, incluindo a validação do percentual de participação do Fundo, com base nas movimentações ocorridas no período, e recalculamos a equivalência patrimonial;
- Avaliação da expectativa de recuperabilidade da redução de capital a receber;
- Efetuamos procedimentos de auditoria na companhia investida, determinando os riscos de auditoria identificados e avaliando os nossos resultados alcançados;
- Avaliação sobre a capacidade de geração de caixa da empresa investida, a fim de certificar sobre riscos de continuidade ou baixa dos investimentos por “impairment”; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre as ações da companhia investida incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração do investimento em ações de companhia investida, pelo método de equivalência patrimonial, e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das controladas como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria de grupo e,

consequentemente, pela opinião de auditoria.

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, 15 de agosto de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F



Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

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

Balanço patrimonial exercício findo em 31 de dezembro 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2024		2023	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante		370	0,35%	366	0,30%
Disponibilidade	4	10	0,00%	1	0,00%
Conta Banco movimento		10	0,00%	1	0,00%
Operações compromissadas	4	360	0,35%	365	0,30%
Letras Financeiras do Tesouro		360	0,35%	-	0,00%
Letras do Tesouro Nacional		-	0,00%	365	0,30%
Não Circulante	5	100.834	99,75%	119.500	99,73%
Valores a receber		1	0,00%	-	0,00%
Taxa anbima		1	0,00%	-	0,00%
Ações de Companhias Investidas	5	100.833	99,75%	119.500	99,73%
Ações de companhias de capital fechado		91.999	91,00%	119.500	99,66%
Valores a receber por redução de capital		8.834	8,75%		
Total do ativo		101.204	100,10%	119.866	100,03%
Passivo					
Circulante		108	0,10%	40	0,03%
Taxa de gestão		52	0,05%	6	0,00%
Auditoria externa		34	0,03%	34	0,03%
Taxa de administração		18	0,02%	-	0,00%
Taxa de escrituração		4	0,00%	-	0,00%
Total do passivo		108	0,10%	40	0,03%
Patrimônio líquido		101.096	100,00%	119.906	100,00%
Cotas integralizadas	7.a	120.000	118,70%	120.000	100,15%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas	7.b	(86)	-0,09%	(86)	-0,07%
Lucro/prejuízo acumulado		4.392	4,35%	(88)	-0,07%
(-) Amortização de principal		(23.210)	-22,96%	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		101.204	100,10%	119.866	100,03%

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

Exercício findo em 31 de dezembro 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativos financeiros de natureza imobiliária	Nota	2024	2023
Resultados de equivalência patrimonial	5.a	24.725	-
Dividendos desproporcionais		787	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		25.512	-
Outros ativos financeiros			
Resultados com operações compromissadas	4.a	78	-
LTN- Letra do Tesouro Nacional		120	-
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		2	-
Despesas Tributárias		(44)	-
Reversão de provisões operacionais		6	-
Resultado líquido de ativos financeiros		84	-
Outras Despesas	9	(1.088)	(88)
Taxa de Gestão		(606)	(6)
Taxa de Administração		(189)	(38)
Despesas com advogados		(175)	-
Demais despesas		(118)	(44)
Resultado no exercício / período		24.508	(88)
Quantidade de cotas		120.000	120.000
Resultado Líquido por cota (em reais)		204,23	(0,73)

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

Exercício findo em 31 de dezembro 2024 e 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	Reservas de lucros	Resultado acumulado	Total
Em 27 de dezembro de 2023 (início das atividades)		-	-	-	-	-
Aplicação de cotistas	7.i	120.000	-	-	-	120.000
Custos relacionados a emissão de cotas	7.ii	-	(86)	-	-	(86)
Resultado líquido do período		-	-	-	(88)	(88)
Em 31 de dezembro de 2023		120.000	(86)	-	(88)	119.826
Resultado líquido do exercício		-	-	-	24.508	24.508
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	7.v	-	-	-	(20.028)	(20.028)
(-) Amortização de principal	7.iii	(23.210)	-	-	-	(23.210)
Em 31 de dezembro de 2024		96.790	(86)	-	4.392	101.096

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

Exercício findo em 31 de dezembro 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de ações - MTR 45 S/A	-	(119.500)
Resultado com operações compromissadas	78	
Reversão de provisões operacionais	6	
Taxa de gestão	(560)	-
Despesas com advogados	(175)	-
Taxa Administração	(171)	(38)
Demais despesas	(114)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	(936)	(119.548)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Redução de capital	23.165	-
Recebimento de dividendos	21.013	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	44.178	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(20.028)	-
Amortização de principal	(23.210)	-
Emissão de Cotas	-	120.000
Custo relacionado a emissão de cotas	-	(86)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(43.238)	119.914
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4	366
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	366	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	370	366
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4	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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 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 de seu 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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas, Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 15 de agosto de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) 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”.

b) 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.

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

c) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

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.

Data de reconhecimento

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

Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos e passivos 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. O Fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores a receber por redução de capital e despesas antecipadas. Todos os passivos do Fundo estão mensurados a custo amortizado.
- **Provisão para perdas esperadas:** A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

d) 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.

e) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

O resultado (Lucro/Prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos de natureza não imobiliária integrantes da carteira estão assim representadas:

Caixa e equivalente de caixa	2024	2023
Banco conta movimento	10	1
Operações compromissadas (i)	360	365
Total	370	366

Operações compromissadas

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

	2024	2023
Valor de compra	360.090	364.937
Valor de revenda	360.417	365.096
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,04
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LTN

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 78 apropriados como resultado das operações compromissadas conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado do exercício, na rubrica “resultado com aplicações em operações compromissadas” (2023: R\$ 0).

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 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 exercício de 31 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2024

Denominação Social	Participação no capital social	Quantidade de ações	Custo das ações	2024 Saldo	2023 Saldo
MTR-45 administração de bens e participações S.A	80%	71.417.397	119.698.227	91.999	-
MTR-45 administração de bens e participações S.A	80%	103.417.397	119.698.227	-	119.500
Total		103.417.348	119.500	91.999	119.500

A MTR-45 administração de bens e participações S.A é uma 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.

ii) Movimentação

	2024	2023
Saldo inicial	119.500	119.500
Redução de capital*	(32.000)	-
Dividendos	(20.226)	-
Equivalência patrimonial	24.725	-
Total	91.999	119.500

No dia 27 de dezembro de 2023, o Fundo adquiriu a quantidade de 103.417.397 ações, representando 80% das ações ordinárias da investida pelo montante de R\$ 119.500 devido a data de aquisição as ações da companhia ficaram a custo e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo atualizou as ações pelo método de equivalência patrimonial para contabilização dos investimentos na investida.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada dia 10 de maio de 2024 foi aprovado a redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais).

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo detém 71.417.397 ações da companhia.

Como resultado da aplicação desse método, o valor do investimento foi ajustado em R\$24.725 representando o aumento proporcional da participação da Companhia no patrimônio líquido das entidades investidas.

Em 31 de dezembro de 2024, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

*Em 10 de maio de 2024 foi acordado em ata de assembleia geral a redução de capital de R\$40.000, sendo R\$32.000 proporcionais ao fundo, onde R\$23.165 recebidos, conforme demonstração de fluxo de caixa, e R\$8.834 consta a receber.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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.
- iii. **Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 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.

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 foram 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.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 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”. No exercício de 2024 não houve emissão de novas cotas.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 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.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 o fundo amortizou R\$23.210 (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.

	2024	2023
Resultado do exercício	24.508	-
(+/-) Equivalência patrimonial	(24.725)	-
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	18.529	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	98	-
Resultado conforme regime de caixa	18.410	-
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	20.028	-
Rendimentos pagos do exercício atual	20.028	-
Percentual distribuído	108,79%	0,00%

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vi. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade %
Findo em 31 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2024	842,47	1,10%
De 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023	998,55	-0,05%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 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 Títulos e Valores Mobiliários Ltda

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de Gestão	606	0,57%	6	0,01%
Taxa de Administração	189	0,18%	38	0,03%
Despesas com advogados	175	0,17%	-	0,00%
Auditoria	34	0,03%	34	0,03%
Custódia	26	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	-	0,00%
Taxa de escrituração	17	0,02%	10	0,01%
Despesa com bolsa de valores	13	0,01%	-	0,00%
Taxa anbima	7	0,01%	-	0,00%
Despesa com B3/Selic	1	0,00%	-	0,00%
Total	1.088	1,03%	88	0,08%
Patrimônio líquido médio	106.052		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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 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.

10 Atos societários

O fundo deliberou sobre a análise e apreciação das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Em dezembro de 2024, o Fundo Ícone – Fundo de Investimento Imobiliário celebrou, na qualidade de acionista majoritário, acordo de acionistas com a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., acionista minoritária, com interveniência da MTR-45 Administração de Bens e Participações S.A., suas sociedades controladas (SPEs) e a Riza Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo, bem como a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., como administradora.

O acordo decorre da aquisição, pelo Fundo, de 80% do capital votante da MTR-45, permanecendo a Mitre Realty com 20%. A MTR-45 é detentora integral do capital social das SPEs OPI-11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., MTR Raízes Alto Freguesia do Ó Empreendimentos SPE Ltda. e MTR Raízes Reserve Empreendimentos SPE Ltda.

A aquisição foi realizada por valor superior ao patrimonial, considerando a eliminação ou mitigação de riscos relevantes nos projetos e empreendimentos das SPEs, em função do estágio de aprovação, vendas e execução das obras.

Conforme fato relevante informado em 30 de dezembro de 2024:

O fundo informou aos cotistas e ao mercado, que em atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Tijolo”, com a subclassificação “Tijolo - Desenvolvimento”, tipo de gestão “Gestão Definida” e critério de classificação “Residencial” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 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.

12 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%.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 27 de dezembro (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	2024		2023	
			Resultado	Passivo	Resultado	Passivo
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administra dora	Taxa de administração	189	18	38	-
Riza Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	606	52	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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 27 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 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.

15 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.

16 Eventos subsequentes

Em 7 de agosto de 2025, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, na qual foi aprovada, sem ressalvas, a substituição da gestora atual pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade do mesmo grupo econômico, em função de reorganização societária interna, com início das atividades de gestão em 27 de junho de 2025. Na mesma ocasião, foi aprovada a alteração do Regulamento do Fundo para refletir a nova gestora e a consolidação do regulamento atualizado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-1 RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17