

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (08.098.114/0001-28)

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório dos auditores independentes**



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora do

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 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, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Valorização a valor justo das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 7

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 806.319 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado pelo gestor, que utiliza dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como projeções de resultados futuros, CAPEX e taxa de desconto. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2020.

Existência e mensuração das obrigações por captação de recursos

Veja nota explicativa nº 9

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A. créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo. Em 30 de junho de 2020, essas obrigações totalizam o valor de R\$ 162.411 mil, representando 24,86% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao fato desse passivo ser um dos principais elementos da estrutura para a qual o Fundo foi constituído, bem como em função do seu impacto no patrimônio líquido e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none">• testes de existência através da verificação dos instrumentos particulares de emissão de cédulas de crédito imobiliário por meio de amostragem;• com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização do passivo com base no contrato e termo de cessão de créditos;• verificamos junto ao extrato da securitizadora as liquidações financeiras relacionadas aos pagamentos de principal e juros, decorrentes dessas operações por meio de amostragem;• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das obrigações por cessão de créditos, no tocante à sua existência e valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, para o exercício findo em 30 de junho de 2020.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a 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.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do ICON Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ : 08.098.114/0001-28

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

CNPJ : 13.486.793/0001-42

Balanco patrimonial exercicios findos em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2020	% PL	30/06/2019	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5	608	0,09%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.855	0,44%	1.806	0,50%
Aluguéis a receber	6	8.671	1,33%	4.802	1,32%
Estacionamento a receber		-	0,00%	18	0,00%
Outros valores a receber		340	0,05%	-	0,00%
Outros créditos		2	0,00%	22	0,01%
		12.476	1,91%	6.648	1,83%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		1.712	0,26%	-	0,00%
		1.712	0,26%	-	-
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		157.835	24,15%	174.112	48,02%
Obras em andamento		-	0,00%	65	0,02%
Ajuste de avaliação ao valor justo		648.484	99,24%	446.123	123,05%
	7	806.319	123,39%	620.300	171,09%
Total do ativo		820.507	125,56%	626.948	172,92%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	3.652	0,56%	26.843	7,40%
Impostos e contribuições a recolher		648	0,10%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	8	240	0,04%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		100	0,02%	154	0,04%
Obrigações por securizações de recebíveis	9	31.987	4,90%	23.617	6,51%
		36.627	5,61%	50.614	13,96%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	9	130.424	19,96%	213.787	58,97%
		130.424	19,96%	213.787	58,97%
Total do passivo		167.051	25,56%	264.401	72,93%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		406.323	62,18%	406.284	112,06%
Cotas de investimento a integralizar		(356.712)	-54,59%	(440.862)	-121,60%
Gastos com colocação de cotas		(256)	-0,04%	-	0,00%
Lucros acumulados		604.101	92,45%	397.125	109,54%
Total do patrimônio líquido	11	653.456	100,00%	362.547	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		820.507	125,56%	626.948	172,92%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do ICON Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ : 08.098.114/0001-28

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

CNPJ : 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findo em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		53.929	61.616
Receitas de estacionamento		-	546
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	1
Descontos concedidos		(3.847)	(4.938)
		50.082	57.225
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento		63.385	15.400
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(21.272)	(3.321)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		(29.517)	(9.920)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	231.878	17.684
		244.474	19.843
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captações e securutizações		(298)	-
Despesas de atualização monetária por cessão de créditos		-	(6.617)
Despesas de juros por cessão de créditos		(22.582)	(24.854)
		(22.880)	(31.471)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(18)	(37)
Despesas de comissões	13	-	(1.469)
Despesas de condomínio	13	(119)	(16)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(21)	(996)
		(158)	(2.518)
Resultado líquido de propriedades para investimento		271.518	43.079
Resultado líquido de atividades imobiliárias		271.518	43.079
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		201	200
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		2	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(7)	(70)
		196	130
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(174)	(83)
Despesa da avaliação	13	-	(72)
Despesas de auditoria e custódia	13	(115)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(39)	-
Taxa de administração e gestão	8 e 13	(2.419)	(517)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(48)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(235)	(220)
		(3.030)	(892)
Lucro líquido do exercício		268.684	42.317
Quantidade de cotas em circulação		4.409.999	3.568.083
Resultado por cota - R\$		60,93	11,86
Valor patrimonial da cota - R\$		148,18	101,61

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do ICON Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ : 08.098.114/0001-28

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

CNPJ : 13.486.793/0001-42

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercício findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Cotas a integralizar</u>	<u>Ajuste ao valor justo</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2018		406.284	(440.862)	438.359		(48.719)	355.062
Amortização de cotas		-	-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas		-	-	-	-	-	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	-	17.684	-	(17.684)	-
Reserva de contingência		-	-	-	-	42.317	42.317
Rendimentos apropriados		-	-	-	-	(34.832)	(34.832)
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento		-	-	-	-	-	-
Reversão de ajuste ao valor justo - propriedades vendidas		-	-	(9.920)	-	9.920	-
Reversão de reserva de contingência		-	-	-	-	-	-
Rendimentos destinados no período	13	-	-	-	-	-	-
Em 30 de junho de 2019	14	406.284	(440.862)	446.123		(48.998)	362.547
Cotas de investimentos integralizadas		39	84.150	-	-	-	84.189
Lucro por incorporações		-	-	-	-	15	15
Resultado do exercício		-	-	-	-	268.684	268.684
Gastos com colocação de cotas		-	-	-	(256)	-	(256)
Rendimentos apropriados		-	-	-	-	(61.723)	(61.723)
Em 30 de junho de 2020		406.323	(356.712)	446.123	(256)	157.978	653.456

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	46.230	56.546
Recebimento de receitas de estacionamento	-	529
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	-	1
Pagamento de depósito em garantia	(1.712)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(127)	(83)
Pagamento de despesas de avaliação	-	(102)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.222)	(519)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(21)	(996)
Pagamento de despesas de condomínio	(119)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(177)	-
Pagamento de despesas de comissões	-	(1.469)
Pagamento de despesas legais	-	(77)
Pagamento de tributos municipais e federais	(3)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(48)	(48)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(5)	(42)
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	(267)	(218)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>41.529</u>	<u>53.522</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgate em de cotas de fundo de investimento	2.009	972
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(4.930)	(57)
Venda de imóveis para renda	63.385	17.765
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>60.464</u>	<u>18.680</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	84.189	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(256)	-
Pagamento de custos com emissão de cotas ainda não realizados	(339)	-
Pagamento de despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	(34.459)	(36.406)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(63.400)	(27.807)
Rendimentos pagos	(84.265)	(7.989)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(98.530)</u>	<u>(72.202)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.463	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>3.463</u>	<u>-</u>

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 09 de junho de 2006 tendo iniciado suas atividades em 09 de junho de 2006.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, através da aquisição de imóveis comerciais localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ("Imóveis Alvo") ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento de tais unidades comerciais, além da cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento de tais imóveis.

Em 30 de junho de 2020, o Fundo apresenta capital circulante negativo no montante de R\$ 152.166 (2019 – R\$ 43.966) e considerando que o mesmo efetua pagamento de rendimentos conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular CVM/CVM/SIN/SNC/ Nº 1/2014, há uma dependência de aportes de seu cotista exclusivo para honrar seus compromissos financeiros. Em 31 de março de 2015, o cotista exclusivo subscreveu 5.000 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00, perfazendo o total de R\$ 500.000, desse montante até 30 de junho de 2020, o cotista integralizou R\$ 143.288. Caso o Fundo necessite de recursos para o pagamento de suas despesas diárias, o administrador realizará as chamadas para integralização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2020 compreendem os períodos de 1º de julho de 2019 a 13 de setembro de 2019 o qual estava sob a administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, de 14 de setembro de 2019 a 28 de fevereiro de 2020 o qual estava sob a administração da Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e de 29 de

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020 o qual passou a ser administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 14 de setembro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação de ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente ao pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados pelo valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas , enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Resultado por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2020, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A, BRL Trust DTVM S/A.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2020

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.855	0,43%
		2.855	0,43%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 30 de junho de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 201 (2019 – R\$ 200), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2020, os valores que compõem o contas a receber de R\$ 8.671 (2019 – R\$ 4.802) compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

<u>Prazo</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
A vencer	8.671	4.802
	8.671	4.802

7. Propriedades para investimento

<u>Descrição dos empreendimentos</u>	<u>Valor justo 2020</u>	<u>Valor justo 2019</u>
Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na avenida São João, 455 x rua 24 de Maio, 80 e 84, centro, município e estado de São Paulo. O empreendimento possui 3.787,00m ² de área construída. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	43.358	29.199

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no shopping Pátio Belém) localizado na travessa Padre Eutíquio, 1078, bairro Batista Campos, município de Belém estado do Pará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.978,58 m ² do terreno com 8.772,52 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.364,47 m ² . o imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Pará.	33.252	26.940
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizano na rua dos Goitacazes, 182, bairro Central no município de Belo Horizonte no estado de Minas Gerais. O empreendimento está situado num terreno de 1.200,00 m ² com 5.931,94 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.	42.871	27.178
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja número 2140 situada no piso L2 do Shopping Del Rey), localizado na avenida Presidente Carlos Luz, 3001, esquina com a rodovia BR 262, município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04640% do terreno de 3.355,08 m ² de área construída total.	20.096	16.281
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja situada no Minas Shopping), localizado na avenida Cristiano Machado, 4000, bairro União, município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 7.599,61 m ² do terreno com 4.701,43 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.204,50 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 4o. Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.	22.239	16.157
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Pátio Brasil Shopping Center), localizado na via W3/Sul no bloco A da quadra 07 do SC/Sul, cidade satélite de Brasília, Distrito Federal. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04901% do terreno com 4.633,35 m ² de área construída total e uma área privativa de 2.962,32 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	21.971	15.962
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, município de Campinas no estado de São Paulo. O empreendimento encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	31.484	19.959
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Curitiba) localizado na rua Brigadeiro Franco, 2300, bairro do Bate, município de Curitiba, estado do Paraná. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,0849765% do terreno de 9.894,66 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.857,00 m ² . O imóvel encontra-se registrado na 5a. Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná.	16.613	12.069

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Praça do Pacificador, 39, município de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro. E empreendimento possui terreno de 843,40 m ² com 2.989,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6o. Serviço Registral - Registro de Imóveis da 3a. Circunscrição (1o. Distrito) de Duque de Caxias - RJ.	31.269	19.823
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza) localizado na avenida Washington Soares, 85, bairro Água Fria, município de Fortaleza, estado do Ceará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 192.521,98 m ² o qual possui área construída total de 124.112,5 m ² . A área privativa corresponde à fração ideal do Fundo de 2.320,66 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 2o. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza.	25.643	20.776
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Goiânia Shopping) localizado na rua T-10, no. 1300, setor Bueno, município de Goiânia, estado de Goiás. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.789,43 m ² do terreno de com 2.814,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1a. Circunscrição de Goiânia.	16.881	13.676
Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Brookfield" (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió), situados na avenida Gustavo Paiva, 2.990, bairro Mangabeiras município de Maceió, estado de Alagoas. Os imóveis somados correspondem a uma fração ideal de 9.739,32 m ² do terreno com 4.498,24 m ² de área construída total. Os imóveis encontram-se registrados no 1o. cartório de registro Geral de Imóveis de Maceió-AL.	38.858	31.307
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Plaza Shopping Niterói) localizado na rua Quinze de Novembro, 8, loja 123, centro, município de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O empreendimento está situado em um terreno de 12.226,00 m ² e possui 4.501,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Ofício de Justiça de Niterói-Registro de Imóveis - 1a. Circunscrição de Niterói.	43.964	35.620
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na avenida Nilo Peçanha, 176, centro, município de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.093,20 m ² e possui 4.592,64 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1a. Circunscrição de Nova Iguaçu.	36.173	22.931
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na avenida Conde da Boa Vista, 484, centro município do Recife no estado de Pernambuco. O empreendimento situa-se em um terreno de 1.900,00 m ² e possui 6.238,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE.	46.086	29.216
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na rua do Ouvidor, 186, centro município e estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.092,00 m ² de área construída. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Ofício de Reistro de Imóveis da Comarca da Capital do estado do Rio de Janeiro.	54.661	34.652

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Corresponde ao imóvel denominado "C&A" e "Sendas", localizados na avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749, loja A, bairro de Copacabana, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. Os dois empreendimentos somados possuem 5.696,00 m ² de área construída total. Os dois imóveis encontram-se registrados no 5o. Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ.	56.856	35.683
Corresponde a 65 vagas de estacionamento localizadas no imóvel denominado Edifício Garagem, localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50 bairro de Copacabana, município e estado do Rio de Janeiro. A fração ideal de cada vaga corresponde a 0,46296% do terreno e cada uma possui 17,00 m ² , levando a uma área total de 1.105,00 m ² .	3.215	2.038
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Norte Shopping) localizado na avenida Dom Helder Camara, 5474, Cachambi, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,03688% (Loja S I 701), 0,03758% (Loja G I 801) e 0,04421% (Loja G-I 801). O empreendimento possui 4.159,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6o. Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.	46.864	37.968
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" , localizado na rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca município e estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.649,00 m ² de área construída. O imóvel encontra-se registrado no 11o. Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.	56.268	35.673
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja Boulevard Rio Shopping), localizado na Rua Barão de São Francisco, 236, loja E, Vila Isabel, município e estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 2.299,99 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 10o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ.	9.599	8.980
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja no Shopping Barra Salvador), localizado na avenida Centenário, 2.992, Charme, município de Salvador estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,038935% do terreno com 4.839,00 m ² de área construída e 2.132,31 m ² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas de Salvador - BA.	17.952	13.042
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja no Shopping Center Piedade), localizado na rua Conselheiro Junqueira Ayres, 98, bairro São Pedro, município de Salvador estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 2.153,97 m ² do terreno de 4.115,52 m ² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA.	34.833	25.306
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no shopping ABC) localizado na avenida Pereira Barreto, 42 Jardim Bela Vista no município de Santo André. O empreendimento possui uma fração ideal de 4,1775% do total do terreno e uma área construída de 2.113,25 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 14o tabelião de notas da Comarca de São Paulo.	13.397	9.733

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Oswaldo Cruz, 290 e 298, Centro, município de São Luiz, estado do Maranhão. O empreendimento está situado em um terreno de 1.053,40 m ² e possui 4.663,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz - MA.	26.580	16.850
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na avenida Jeronimo Monteiro, 1000, centro, município de Vitória, estado do Espírito Santo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,16443% do terreno de 3.551,02 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1a. Zona de Vitória.	15.334	8.550
Corresponde ao 8o. pavimento comercial no Edifício Santa Catarina composto de 04 subsolos (estacionamentos) andar térreo com lobby e controle de acesso, 18 pavimentos "tipo", com área privativa total, por pavimento, de 2.064,6 m ² , dividido em 2 conjuntos cada, localizados na avenida Paulista, 283, SÃO Paulo, SP., registrado sob a matrícula no. 103.685 a 103.688 no 1o. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	0	13.764
Corresponde ao imóvel denominado "Call Center" localizado na avenida São João, 455 x rua 24 de Maio, 80 e 84, Centro, município e estado de São Paulo. O empreendimento rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, município de Campinas no estado de São Paulo. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	-	3.942
Corresponde ao imóvel Centro Empresarial e Industrial Alphaville "Sede C&A", localizado na Alameda Araguaia, 1222, bairro Alphaville Industrial, município de Barueri, estado de São Paulo. O empreendimento possui um terreno de 7.906,50 m ² com 6.918,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Ofício de Registro de Imóveis. Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - Alphaville - Barueri SP.	-	37.025
	806.319	620.300

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2019	620.300
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	231.878
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias e imobilizações)	4.930
Custos da propriedades para investimento vendidas	(26.663)
Reversão de depreciação acumulada das unidades vendidas - base histórica	5.391
Venda de propriedade para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(29.517)
Saldo em 30 de junho de 2020	806.319

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Durante o exercício, o fundo realizou a venda de 2 imóveis, 8º andar no Ed Santa Catarina e Imóvel Centro Empresarial e Industrial Alphaville.

Reconciliação do lucro da propriedades vendidas

Receita de venda das propriedades para investimentos	63.385
Custos da propriedades para investimentos vendidas - base histórica	(26.663)
Reversão de depreciação acumulada das unidades vendidas - base histórica	5.391
Venda de propriedade para investimento reversão do ajuste ao valor justo	(29.517)
Lucro na venda das propriedades para investimento	12.596

Em 30 de junho de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação interna datado de junho de 2020 e formalmente aprovados pela administração em julho de 2020.

O valor justo correspondente aos imóveis foi estimado através de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado dos empreendimentos e nas informações disponíveis da data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Por conta do cenário econômico de 2020, devido a pandemia de Covid19, que afetou significativamente a economia doméstica, bem como a economia global, alguns locatários do fundo foram afetados economicamente. O Fundo foi capaz de gerir todos pedidos de renegociação e vem caminhando para encerrar todas negociações até setembro 2020. Durante o período de pandemia, foi acordado o prolongamento dos alugueis referente aos meses de abril, maio e junho de 2020 que serão pagos em parcelas a longo prazo, entretanto os alugueis posteriores estão sendo pagos normalmente, apenas 1 locatário solicitou distrato, trata-se de um operador de call-center cujo setor foi altamente impactado pela crise. Tal perda representa menos de 2% da receita mensal da carteira ressaltando a qualidade dos locatários e localização dos ativos.

A perspectiva é que o portfólio continue apresentando altas taxas de ocupação ao longo de todo período seguinte uma vez que o mercado vem se acomodando a nova realidade operacional e que o ativo conseguiu atravessar este período sem grandes impactos financeiros.

8. Encargos e taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, o administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 30 (trinta mil reais) ou (ii) caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, o mínimo mensal de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais) (“Remuneração do Administrador”):

<u>Patrimônio Líquido – em reais</u>	<u>Remuneração do administrador</u>
De R\$ 0 a 500.000.000	0,12%
De 500.000.001 a R\$ 1.000.000.000	0,11%
De R\$ 1.000.000.001 a 2.000.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000.001 a 2.500.000.000	0,09%
Acima de 2.500.000.001	0,08%

O valor mínimo mensal da remuneração do administrador e o valor mínimo previsto no regulamento serão corrigidos anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo (“IPCA”),

medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o gestor fará jus a uma remuneração a ser calculada *pro rata temporis* com base no patrimônio líquido do Fundo, a uma taxa fixa de 0,50% (zero virgula cinquenta por cento) ao ano. (“Remuneração do Gestor”).

A remuneração do Administrador e a remuneração do Gestor serão calculadas e provisionadas diariamente (em base de 252 por ano), com base no patrimônio líquido do Fundo, no dia útil anterior e paga mensalmente ao Administrador e ao Gestor até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, a prestação de serviços de escrituração deixará de estar englobada na remuneração do Administrador e passará automaticamente a corresponder à 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 (quatro mil reais).

9. Obrigações por cessão de crédito

Em 20 de janeiro de 2011, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 48,294% dos créditos imobiliários (352ª da série da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de janeiro de 2011, por um prazo total de 120 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 235.958.

Em 22 de setembro de 2014, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Securitização S.A., 51,706% dos créditos imobiliários (196ª da série da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de outubro de 2014, por um prazo total de 80 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 188.969 e os gastos com a colocação da cessão de crédito foi no montante de R\$ 5.625.

Em 27 de setembro e 30 de setembro de 2016, conforme Atas das Assembleias Gerais de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª e 196ª séries da 1ª emissão, respectivamente, foram aprovados os seguintes itens: (i) desconto no valor global do aluguel anual de quase a totalidade das lojas C&A Modas Ltda., (ii) renovação dos contratos de locação da C&A por mais 74 meses, (iii) prorrogação do fluxo de pagamento dos CRIs em vinte e quatro meses; (iv) dispensa do pagamento do aluguel tampão por parte da CB Empreendimentos Imobiliários enquanto os recursos dos demais aluguéis forem suficientes para cobrir o valor das parcelas do CRI.

Em 2020 e 2019 o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	2020	2019
Obrigação por cessão de crédito (circulante)	31.987	23.617
Obrigação por cessão de crédito (não circulante)	130,424	213.787
	<u>162.411</u>	<u>237.404</u>

Obrigação por cessão de crédito - movimentação

	2020	2019
Saldo inicial	237.404	270.146
Despesas de juros por obrigação na aquisição de imóveis	22.582	24.854
Despesas de captações e securitizações	298	6.617
Pagamento de PMT por obrigação na aquisição de imóveis	(97.873)	(64.213)
Saldo a pagar	<u>162.411</u>	<u>237.404</u>

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 15 de cada mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora, conforme recomendação da Gestora, para reinvestimento em ativos, em outros ativos ou composição ou recomposição da reserva de contingência mencionada no regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2.020	2.019
Lucro líquido do período	268.684	42.317
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(231.878)	(17.684)
Reversão do ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos vendidas	29.517	9.920
Reversão de depreciação de propriedades para investimentos vendidas	-	(919)
Receitas de vendas de propriedades para investimentos vendidas	-	1.044
Aluguéis a receber	(3.851)	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securutização de recebíveis (não pagas)	3.368	178
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	183	(24)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	66.023	34.832
Rendimentos apropriados	66.023	34.832
Rendimentos a distribuir	(4.300)	(26.843)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	22.452	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	84.265	7.989
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%

Em 30 de junho de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 19,10 (dezenove reais e dez centavos) 2019- R\$ 2,24 (dois reais e vinte e quatro centavos)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2020, está composto de 4.409.990,00 cotas com valor de R\$ 148,17648666 cada, totalizando R\$ 653.456.

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

11.2 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12. Rentabilidade

No exercício de 30 de junho de 2020, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício, foi positivo em 60,14% (2019- positivo em 11,92).

13. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2020		30/06/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de condomínio	119	0,03%	16	0,00%
Despesas de comissão	0	0,00%	1.469	0,42%
Despesas de reparo, manutenção e conservação de imóveis	21	0,00%	996	0,29%
Despesas de captações e securitizações	298	0,06%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	18	0,00%	37	0,01%
Descontos concedidos	3.847	0,82%	4.938	1,42%
Despesas de consultoria	174	0,04%	83	0,02%

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2020		30/06/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	2.419	0,52%	517	0,15%
Despesas de avaliação	-	0,00%	72	0,02%
Despesas de juros por cessão de crédito	22.582	4,82%	24.854	7,13%
Despesas de emolumentos e cartórios	39	0,01%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	115	0,02%	-	0,00%
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	-	0,00%	6.617	1,90%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	7	0,00%	70	0,02%
Despesas diversas	235	0,05%	220	0,06%
	29.874	6,37%	39.889	11,44%

Para 30 de junho de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 468.475 (2019 – R\$ 348.815)

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, foi identificado um processo administrativo de nº 04.301.050.2004, que trata da reunificação das inscrições imobiliárias nºs 1880859-2, 1880860-0, 1880861-8, 1880862-6, 1880863-4, 1880864-2 e 1880865-9, na inscrição nº 0140786-5, sob a alegação de que o fracionamento do

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

imóvel não estaria de acordo com a legislação vigente, o valor original da ação monta R\$ 1.001, e o valor do risco aproximado é de R\$ 3.151 atualizado pela SELIC, o prognóstico de perda é possível.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado na nota 8.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

junho de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.855	-	2.855
Propriedades para investimento	-	-	806.319	806.319
Total do ativo	-	2.855	806.319	809.174

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.806	-	1.806
Propriedades para investimento	-	-	620.300	620.300
Total do ativo	-	1.806	620.300	622.106

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 7 Propriedades para investimento.

19. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2020, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Aprovação das demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 30 de junho de 2019; e
- (ii) Aprovação da transferência de administração, custódia qualificada, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo, para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2020, foi deliberada e aprovada a denominação social do Fundo para HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário;

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de maio de 2020, foi deliberada e aprovada a alteração da remuneração do administrador e do gestor, a fim de clarificar os valores cobrados e consolidar as alterações no regulamento do Fundo.

Tais alterações estão devidamente atualizadas na nota 8.

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de março de 2020, foram aprovadas as seguintes deliberações:

A incorporação reversa de parcela cindida oriunda da cisão total do FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR HSI SPECIAL OPPORTUNITIES II, inscrito no CNPJ sob nº 27.389.688/0001-08, a partir do fechamento do dia 13 de março de 2020 (“Data da Incorporação”), observado o quanto abaixo disposto:

incorporação reversa da parcela cindida será efetivada mediante:

(i) a extinção do Fundo Incorporado com a conseqüente sucessão pelo Fundo a título universal, na forma da lei, em todos os seus direitos e obrigações, sendo o acervo patrimonial do HSI FIM (a totalidade dos seus ativos e passivos) vertidos para o patrimônio do Fundo Incorporador;

(ii) a emissão de novas cotas do Fundo a serem atribuídas aos cotistas do fundo Incorporado em substituição às cotas do HSI FIM e proporcionalmente aos seus direitos extintos, relativos ao Fundo Incorporado;

(iii) a versão dos ativos, bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado para o Fundo será realizada na data da incorporação, pelo valor contábil de tais ativos, bens, direitos e obrigações a serem apurados pela administradora na data da incorporação;

(iv) o número de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo será equivalente ao resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo incorporado pelo valor da cota do Fundo, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, na data de incorporação;

(v) a incorporação do Fundo Incorporado pelo Fundo está condicionada à aprovação da incorporação em assembleia geral de cotistas do Fundo Incorporado;

20. Eventos subsequentes

Em 08 de setembro de 2020 foi realizada Assembleia Geral de Cotistas que deliberou aprovação dos seguinte assuntos:

(i) Desdobramento das 4.444.390 cotas à razão de 1,47720834580224 de forma que o patrimônio do fundo será representado por 6.565.290 cotas a partir do fechamento do dia 09 de setembro de 2020;

(ii) 9ª emissão de cotas e a realização da oferta no valor total previsto de 1.830.000 (um milhão, oitocentos e trinta mil) novas cotas, ao valor unitário de R\$100,00 por cota, perfazendo o montante total de até R\$183.000.000,00 (Cento e oitenta e três milhões de reais).

HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do FII Icon Realty I Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Caso o valor total não seja atingido a oferta será cancelada. Os recursos provenientes da 9ª emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas da oferta, quitação do passivo do Fundo, recomposição da reserva de contingência do Fundo e aplicação em ativos conforme política de investimentos definida no regulamento do fundo.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável